

Centre d'Affaires La City - Avenant n° 4 à l'additif n° 1 au cahier des charges de concession de la ZAC Louise Michel pour la construction d'immeubles de bureaux et d'activités - Gestion provisoire de locaux

M. LE MAIRE, Rapporteur : Le traité de concession de la ZAC et le cahier des charges annexés ont fait l'objet de deux avenants et un additif :

1) les deux avenants ont eu pour objet d'étendre et de proroger les missions de la SEDD,
2) l'additif a fixé les conditions d'exécution des études sur les deux premiers immeubles de bureaux à construire. Il a lui-même été complété par trois avenant visant à permettre :

- la réalisation et la commercialisation de BB1,
- l'implantation de la Caisse d'Epargne,
- l'implantation d'un hôtel.

L'avenant n° 4 à l'additif s'inscrit dans le prolongement de la mission concernant l'immeuble de bureaux «BB1».

1) Contexte

La crise de l'immobilier de bureaux a rendu plus difficile la recherche d'investisseurs. Par contre, un engagement a été pris par l'AFPA et un autre le sera prochainement avec Citévision pour l'occupation d'une partie de l'immeuble BB1 dans le cadre de contrats de location.

De manière à donner suite à ces demandes et à celles qui pourraient arriver et qui contribuent à l'occupation de l'immeuble, il est proposé de confier à la SEDD la gestion des locaux de l'immeuble BB1 dans l'attente de leur revente à un investisseur.

2) Contenu de l'avenant

La mission de gestion provisoire des locaux concernés est confiée par la Ville à la SEDD, pour une durée de trois ans à compter de la signature de l'avenant.

Il est expressément prévu que la SEDD fera en sorte de rechercher des investisseurs. A défaut, à l'expiration de l'avenant, la Ville rachètera les locaux loués à leur prix de revient global.

La SEDD pourra :

- conclure des baux de location, à condition d'avoir reçu l'accord de la Ville sur les conditions locatives,
- encaisser les loyers et payer les charges correspondantes, dans le cadre d'une comptabilité de gestion distincte de celle relative à l'opération de construction.

La SEDD recevra de la Ville une rémunération correspondant aux frais administratifs et de gestion.

Il est proposé au Conseil Municipal d'autoriser M. le Maire à signer l'avenant n° 4 à l'additif n° 1 au cahier des charges de concession de la ZAC Louise Michel.

M. MEUNIER : Je voudrais une précision. Si je comprends bien, au bout de trois ans si ce n'est pas vendu, on se substituera à la SEDD. N'y a-t-il pas là un danger ?

M. LE MAIRE : Il y a simplement le danger de ne pas trouver un investisseur durant ces trois années.

M. MEUNIER : Si la Ville est obligée de se substituer, donc de racheter les locaux, je ne sais pas si on est fait pour cela.

M. PONÇOT : Elle pourra également le faire par d'autres structures qui existent.

M. LE MAIRE : Pas d'autres questions sur tous ces rapports ?

Mme FOLSCHWEILLER : Je ne voudrais pas qu'on mélange tous les rapports, j'ai passé du temps à essayer de lire et contrairement à ce que dit M. JACQUEMIN, je crois qu'effectivement, vous l'avez dit Monsieur le Maire, il y a des rapports très clairs. Si on prend un peu la peine de lire, on a beaucoup d'informations et je trouve que c'est un peu fort de passer tout cela en vitesse. Quant à M. MEUNIER, je lui rappellerai ce qu'il a dit en septembre 1991, «il n'y a pas de problème, je peux vous dire que dans le milieu bisontin des affaires, beaucoup de monde souhaite s'installer sur cette ZAC, il y a de la demande, je connais de nombreuses sociétés qui attendent qu'elle se fasse». Dans ces conditions, qu'il nous trouve ces sociétés, cela sera plus efficace (rires).

M. LE MAIRE : Tu aurais mieux fait de te taire.

Mme FOLSCHWEILLER : J'ai séparé cet ensemble de dossiers en deux parties, la première concerne la ZAC Louise Michel, j'ai dit ce que je voulais en dire, donc je ne vote ni l'approbation du bilan, ni la garantie de l'emprunt.

Ensuite c'est la commercialisation et la réalisation de l'immeuble de bureaux «BB1», qui est donc une des tranches de cette ZAC et là aussi je crois qu'il y a des problèmes dans la commercialisation. On arrive peut-être à sensiblement l'équivalent de ce qui était prévu en commercialisation depuis plusieurs mois, mais entre temps il y a des avocats qui avaient réservé par signature en décembre 1991 et je ne les vois plus dans le bilan. J'aimerais bien savoir pourquoi ils se sont dédités. Il semble qu'il y ait des retards de commercialisation, ce qui entraîne des frais financiers importants et qui entraînent des indemnités à verser aux premiers acquéreurs (protestations), je n'invente rien, tout cela est dans le rapport.

J'estime que la SEDD n'a pas rempli sa mission puisque celle-ci comprenait une rémunération pour la commercialisation et l'étude ainsi que la construction. On apprend par ailleurs que la SEDD et GTFC sont en procès et que tout cela engendre des retards dans la commercialisation.

J'aimerais bien savoir quels comptes la Ville va demander à la SEDD et je ne peux pas approuver ce bilan sachant que la Ville va être obligée de mettre 3 779 000 F dans cette partie de commercialisation, c'est quand même énorme, alors que la SEDD n'a pas fait son boulot ! Comme l'a rappelé Bernard MEUNIER tout à l'heure, c'est vrai, moi je l'avais noté déjà en 1991, en cas de problème la Ville s'est engagée à racheter, et là je me pose de plus en plus de questions, je ne peux donc pas voter les dossiers concernant le bilan au 30 septembre 1994 pour la City et l'avenant n° 4 pour la gestion provisoire des locaux.

M. LE MAIRE : Quels dossiers votez-vous dans tout cela ?

Mme FOLSCHWEILLER : Aucun de ces quatre. Pourrait-on savoir, Monsieur le Maire, si la Ville a déjà touché ce qu'elle devait récupérer en matière de vente de terrains ? Elle devait toucher un premier versement prévu au 1^{er} juillet 1994 de 4 800 000 F, est-ce que cela a été fait ?

M. MEUNIER : Je me rappelle bien ce que j'ai dit, merci quand même. Je voudrais dire également, puisque j'ai eu connaissance de certaines entreprises qui voulaient s'y installer, qu'il y a quand même un problème. Je le dis, même en séance publique, il y a un problème concernant les parkings, car on oblige -je ne sais pas si c'est possible, je pense que c'est dans le cadre du financement de l'opération- les gens qui viennent s'installer à prendre un certain nombre de parkings qui sont très coûteux. Vous parliez il y a un instant d'avocats, eh bien un avocat qui aurait besoin de 100 m², on l'oblige à prendre, je crois, 4 ou 5 parkings.

M. LE MAIRE : Non.

M. MEUNIER : On en oblige beaucoup, à une somme qui est quand même assez importante et cela fait reculer les gens. Je tiens à le dire entre parenthèses.

M. PONÇOT : J'aimerais répondre sur un certain nombre de points. On va commencer par les parkings. Partout lorsque vous construisez des bureaux, il est obligatoire de construire des places de parkings. Ce sont les plans d'occupation des sols et par conséquent, là comme ailleurs, chaque industriel ou chaque entreprise qui vient s'installer doit avoir des parkings qui correspondent au nombre de mètres carrés de bureaux, c'est la règle. Que ces parkings soient relativement chers est un autre problème, car ils ne sont pas excessifs par rapport aux autres parkings souterrains de Besançon, c'est à peu près les mêmes prix.

En ce qui concerne le prix du terrain, effectivement 4 MF ont été payés au cours du mois de juillet 1994 et le reste sera payé en 1997 puisqu'il s'agira essentiellement de ce qu'on avait appelé la deuxième série de travaux. D'autre part, les notaires sont venus mais les avocats se sont désistés, effectivement en arguant des délais qui leur avait été imposés et puis d'un certain nombre de problèmes, y compris celui de la cherté des parkings. Je vous rappelle que pour faire face au problème de parkings, nous avons provisoirement aménagé l'ancien secteur élevé qui sera plus tard la deuxième tranche pour réaliser une centaine de parkings visiteurs et qui ceux-là sont actuellement à disposition des entreprises déjà installées.

En ce qui concerne les 3 779 000 F que la Ville doit financer, je vous rappelle que c'est inscrit en dépenses mais que par ailleurs la Ville a vendu des terrains, et l'on vient de recevoir 4 MF. Par ailleurs l'opération BB1 participe, comme le reste, à la construction des voies de communication pour 5 MF. Autrement dit, la Ville paie ici 3 700 000 F mais elle en récupère par ailleurs par la vente des terrains et par les participations aux travaux de voirie. Je crois qu'il ne faut pas être trop pessimiste, et on ne peut pas parler d'un dérapage important.

M. LE MAIRE : Surtout dans une opération de cette importance qui ne peut pas se faire en deux temps et trois mouvements et pour laquelle dans les mois qui viendront on va essayer de vous établir, de façon à ce que vous compreniez tous, quels ont été les engagements de la Ville, quelles ont été les acquisitions etc. des uns et des autres. C'est le rôle d'un bilan, toutefois il est vrai qu'un bilan ne peut être lu facilement par tout le monde, aussi pourrait-on peut-être simplifier les choses et dire voilà l'opération qui a été menée par la Ville, voilà les résultats et voilà ce que cela a coûté.

M. NACHIN : Je crois que le problème n'est pas de simplifier mais de clarifier et à la Commission du Budget, j'avais dit que certains frais qui figurent n'étaient pas très clairs. On a d'abord des frais financiers qui s'élèvent maintenant à 3 408 KF, des frais de société 1 537 KF, on a ensuite de nouveau des frais sur rémunération, 1 388 KF, ensuite autres frais sur vente, 520 KF, charges de

gestion et divers, fonds de concours divers, etc., ce n'est pas satisfaisant et je l'avais dit à la Commission du Budget et je constate qu'on n'a pas apporté les éclaircissements que j'avais souhaités.

M. PONÇOT : Je les apporte de suite. En ce qui concerne les frais financiers, il est bien évident qu'on a dû réaliser des emprunts pour préfinancer les projets, par conséquent les frais financiers étaient prévus de tout temps. Les frais de société, il s'agit de la gestion de maître d'ouvrage délégué de la SEDD, les frais sur vente, il s'agit des frais de notaires notamment, il faut bien rémunérer les notaires qui dressent les actes, autres frais il s'agissait notamment des impôts fonciers, etc. ou des frais qui sont dus à la vente et en particulier les quelques efforts qui ont été faits, d'ailleurs très limités, pour essayer de promouvoir la vente.

Mme FOLSCHWEILLER : Je voudrais insister parce qu'il n'y a pas à simplifier ou clarifier, une mission avait été demandée, confiée à la SEDD, je le redis, d'étudier, de construire et de commercialiser, il était prévu de la rémunérer pour cette mission-là, j'estime que la mission n'est pas remplie, cela ne devait rien coûter à la Ville, or cela coûte 3 700 000 F au jour d'aujourd'hui et ce n'est pas terminé. Sans compter les garanties que la Ville doit accorder sur des avances de trésorerie qui sont à chaque bilan de plus en plus élevées.

Je le redis, la SEDD ne remplit pas sa mission, il était prévu des pénalités, qu'avez-vous prévu de demander à la SEDD ? On ne peut pas laisser les contribuables payer une défection de la SEDD !

M. LE MAIRE : Monsieur NACHIN, cela fait au moins trois fois que vous intervenez sur le même sujet, cela suffit largement.

On a déjà évoqué cela en Commission du Budget, on vous a donné les simulations. Monsieur NACHIN, vous ennuyez tous vos collègues car vous n'avez toujours pas ce qu'il vous faut. On vous mettra par écrit toutes ces informations, comme cela vous serez satisfait. Vous n'avez pas la parole pour l'instant, c'est moi qui l'ai, donc ce n'est pas la peine de continuer on ne vous entend pas, c'est totalement inutile. Vous êtes têtu mais je le suis autant que vous donc ce n'est pas utile de persévérer.

La discussion est close.

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 ces propositions.