

ZAC Louise Michel - Opération d'aménagement - Immeuble BB1 - Construction, commercialisation et gestion - Bilans intermédiaires - Avenant n° 5 à l'additif n° 1 au cahier des charges de concession

M. l'Adjoint ANTONY, Rapporteur : L'opération d'aménagement du secteur Louise Michel est, actuellement, exécutée par la SEDD sur la base de trois conventions :

- Concession de la ZAC Louise Michel pour la construction d'un centre d'affaires et de communication sur 30 000 m² de SHON

- Convention pour la réalisation et la commercialisation du premier immeuble de bureaux, dit BB1

- Convention pour la gestion locative provisoire dudit immeuble.

Pour mémoire, sont déjà réalisés l'immeuble du CLA, celui de la Caisse d'Epargne et le BB1, soit au total 16 325 m² de SHON déjà construits, dont 15 538 commercialisés. 600 postes de travail sont déjà occupés sur le site. Sont en projet un deuxième immeuble de bureaux et services et une dernière construction.

1) ZAC Louise Michel - Opération d'aménagement

La révision du bilan qui vous est soumise correspond à la prise en compte des opérations effectuées en 1995 et des projections jusqu'en 1999, terme de la concession.

La date de référence de la révision est celle du 30 septembre 1995.

L'opération ZAC Louise Michel inclut des dépenses d'acquisition, études et travaux d'infrastructure et des recettes de cession.

Son objet est la viabilisation et la vente de terrains.

a) Equilibre général

Au 30 septembre 1995, le montant prévisionnel des dépenses s'élève à 47 174 000 F TTC, dont 29 807 000 F sont déjà réglés.

En recettes, le bilan est équilibré par une participation globale de la Ville de 8 587 000 F TTC.

Celle-ci reste inchangée par rapport au bilan présenté en 1994.

L'augmentation de 849 000 F constatée en recettes et dépenses, sans influence sur la participation, correspond à l'actualisation des postes du bilan et à la prise en compte corrélative des mouvements de TVA (TVA sur recettes encaissées à reverser au Trésor).

Pour mémoire, une opération d'aménagement comprend souvent un volume de TVA récupérable inférieur à celle versée.

b) Dépenses

En termes physiques, il reste à réaliser des travaux sur la rue Louise Michel et une voie riveraine interne.

Elles se décomposent ainsi pour l'ensemble de l'opération :

| | |
|---|------------------|
| Etudes | 3 091 000 F TTC |
| Travaux | 11 843 000 F TTC |
| Frais | 21 611 000 F TTC |
| dont | |
| . frais financiers liés au préfinancement de l'opération | 3 538 000 F TTC |
| . rémunération de la SEDD (au titre des études et travaux) | 1 541 000 F TTC |
| . frais liés aux cessions (dont rémunération de la SEDD : 1 402 000 F TTC) | 1 983 000 F TTC |
| . TVA | 5 605 000 F |
| . fonds de concours (prise en charge de dépenses pour le compte de la Ville notamment) | 8 398 000 F TTC |

c) Recettes

Les recettes concernent, hors participations, des terrains pour 34 005 000 F TTC et des produits divers de gestion pour 2 844 000 F TTC.

d) Analyse des engagements financiers de la Ville

Les participations, fixées à 8 587 000 F TTC jusqu'au terme de l'opération sont ainsi réparties :

- . 5 693 000 F TTC payés en 1994
- . 2 894 000 F TTC payables en 1997

Globalement, les transferts financiers entre la Ville et le bilan se traduisent, au profit de la Ville, par une recette de 11 594 000 F, soit 7 200 000 F HT de vente de terrains à la ZAC et 4 394 000 F HT de travaux primaires (avenue Louise Michel et rue Plançon) et la prise en charge par le bilan de 5 228 000 F HT au profit du CLA (subvention d'investissement) et de la Caisse d'Epargne (réduction de prix de vente passée en dépenses de travaux), soit un écart positif de 9 622 000 F HT, comparé aux participations versées.

2) Immeuble de bureaux «BB1» - Construction et commercialisation

La réalisation de l'immeuble BB1 fait l'objet d'un bilan distinct de celui de la ZAC.

Au même titre que la Région pour le CLA et la Caisse d'Epargne pour son siège, la SEDD intervient comme maître d'ouvrage pour le compte de la Ville.

a) Etat de la commercialisation

En 1994, 70 % de la surface faisaient l'objet d'une cession ou d'une location.

Fin 1995, ce chiffre passe à 82 % auxquels on ajoutera, à la date du 01/02/1996, 3 à 4 % de contacts sûrs.

Parmi les occupants figurent quatre locataires (AFPA, Citévision, EQS, SDK).

A ce jour, sur 5 220 m² de surfaces utiles de bureaux, restent à commercialiser 787 m².

b) Equilibre financier

Au 30 septembre 1995, ces dépenses (HT) s'élèvent à 51 087 456 F dont :

| | |
|---|--------------|
| . foncier | 5 618 000 F |
| . travaux | 33 530 925 F |
| . honoraires de travaux (architectes : 3 117 189 F et SEDD : 1 722 407 F HT) | 5 282 653 F |
| . commercialisation et la gestion | 2 793 394 F |
| . frais financiers | 3 862 189 F |

Les recettes (HT) sont ainsi décomposées :

| | |
|--|--------------|
| Cessions (dont les locaux loués achetés par l'opération de gestion locative provisoire) | 44 355 260 F |
| Fonds de concours versé par la ZAC | 1 500 000 F |
| Autres | 1 453 195 F |

Les participations sont fixées à 3 779 000 F HT, soit 2 372 000 F TTC en 1995 et 2 109 894 F TTC en 1996.

c) Evolutions

Par rapport à 1994, les participations n'évoluent pas. Un supplément de travaux de 495 000 F HT est gagé par des recettes de cession et diverses.

Les postes frais financiers (+ 890 189 F) et commercialisation/gestion (+ 371 000 F) augmentent compte tenu des facteurs suivants :

- pour les frais financiers, nouvel échelonnement de la commercialisation, compensé par la prise en charge de 1 033 000 F de frais financiers par l'opération de gestion provisoire.

- pour la commercialisation/gestion, frais de copropriété, de gestion des locaux vides et de publicité. La rémunération de la SEDD pour commercialisation est diminuée du montant versé à des cabinets extérieurs.

3) *Immeuble de bureaux BB1 - Gestion de certains lots*

La SEDD est chargée, jusqu'en 1997, d'assurer, contre 7 % de rémunération HT sur les loyers, le rôle du propriétaire sur les locaux loués.

Cette opération de gestion locative est équilibrée et peut, en 1996, prendre en charge les frais financiers de l'emprunt contracté pour l'achat des locaux correspondant au bilan BB1. La Ville ne verse aucune participation.

4) *Premier immeuble de bureaux - Rémunération de la SEDD pour la gestion - Avenant n° 5 à l'additif n° 1 au cahier des charges de concession*

L'objet de l'avenant n° 5 est d'aligner, sur la base du taux applicable aux cessions, la rémunération perçue par la SEDD sur des opérations de location. La charge de travail est en effet équivalente.

Le même taux de 4,2 % est applicable.

M. ANTONY : Ce bilan, Monsieur le Maire, ne modifie pas les participations de la Ville par rapport au bilan que nous avons approuvé ici l'année dernière, plus exactement en décembre 1994.

M. LE MAIRE : C'est une affaire qui va son bonhomme de chemin.

M. ANTONY : Monsieur le Maire, nous avons même une clientèle intéressée par les nouveaux bâtiments, les n° 4 et 5. Il nous reste à trouver l'investisseur et c'est là que nous avons une grande difficulté parce que nous avons des clients qui accepteraient de payer le loyer, ce sont même de bons clients puisqu'il s'agit de Chambres Consulaires et de services déconcentrés de l'Etat, on peut se fier à un paiement rubis sur l'ongle, mais nous ne trouvons pas l'investisseur qui accepterait de supporter le coût financier de la construction. Je pense que nous le trouverons au cours des années de ce mandat.

M. LE MAIRE : Essayez de le trouver le plus rapidement possible !

M. JACQUEMIN : Les propos de M. ANTONY m'étonnent quelque peu tout de même. C'est à désespérer, si c'est l'Etat et des institutionnels qui se portent locataires de la future construction et qu'il n'y ait pas d'investisseurs alors que les occupants seront solvables, jusqu'à nouvel ordre. En général, le montage d'une telle opération est assez simple, c'est-à-dire que le montant de la location est égal à la charge de remboursement d'emprunt. S'il n'y a pas de risque financier si j'en crois l'Adjoint, alors quel est le problème ? Est-ce qu'on arrive à un montant de location trop élevé et que la négociation avec ces futurs occupants n'aboutit pas, quelle est la raison ?

M. ANTONY : La raison, Monsieur le Député, c'est la frilosité des investisseurs institutionnels. Je pense qu'il faut le dire comme cela clairement. J'aimerais bien pouvoir vous répondre qu'on a des clients sûrs qui paieront et l'investisseur en face. Pour l'instant on s'emploie à convaincre ces investisseurs mais je crois que l'explication est à trouver dans les grandes métropoles, notamment à Paris où les banques se sont brûlé les doigts en construisant de l'immobilier tertiaire. Elles ont donné des ordres à leurs succursales pour ne plus s'engager dans de telles aventures. On a les explications mais nous sommes en pourparlers en ce moment. Nous avons bon espoir d'arriver parce que nous voulons terminer cet ensemble de La City si possible au cours de ce mandat.

M. RENOUD-GRAPPIN : Monsieur ANTONY, il n'y a pas d'aventure puisque vous dites que ce sont des organismes soit d'Etat, soit para-étatiques qui s'occuperont de reprendre ces locaux.

M. ANTONY : Monsieur RENOUD-GRAPPIN, ce n'est pas à moi qu'il faut le dire, aidez-moi et je suis sûr qu'ensemble, nous arriverons à persuader.

M. JACQUEMIN : Je pense qu'on vit une situation anormale dans ce pays. Les banques se sont aventurées dans des placements dont d'ailleurs elles font supporter maintenant le coût à toute la communauté nationale et on ne peut que regretter ce comportement. Ceci étant, il s'ensuit un traumatisme alors qu'on a des clients sûrs, les banques -chat échaudé craint l'eau froide- n'arrivent même plus à prendre des engagements auprès de clientèles totalement solvables. Alors je crois qu'il faut forcer la porte.

M. LE MAIRE : On s'y emploiera. C'est vrai que, même le Président de la République l'a rappelé à Singapour, il existe quand même encore quelques banques sérieuses en dehors du Crédit Lyonnais...

M. RENOUD-GRAPPIN : Je voulais juste rappeler que la Ville avait déjà mis je crois 8,5 MF en aide sur les trois premiers bâtiments et je voulais savoir s'il était prévu d'investir encore pour les bâtiments suivants.

M. ANTONY : Cela reste à étudier. Pour l'instant, il faut déjà monter les opérations, trouver l'investisseur et ensuite nous verrons s'il y a lieu de la part de la Ville d'aider au bouclage financier en subventionnant. Je crois qu'il faut voir les choses calmement. Nous voulons du tertiaire de qualité à Besançon ; si nous pouvons l'aider à se développer, il faudra peut-être aussi financer en partie comme nous aidons au développement de l'immobilier d'entreprises. Il ne faut pas se le cacher.

La discussion est close.

Après avis favorables de la Commission du Contrôle Financier des Sociétés liées à la Ville, de la Commission Urbanisme et de la Commission du Budget, le Conseil Municipal, à l'unanimité moins 8 abstentions -M. Robert SCHWINT, Président de la SEDD ne prenant pas part au vote- :

- approuve le bilan intermédiaire révisé au 30/09/1995 portant sur l'aménagement de la ZAC Louise Michel, sans modification des participations prévues au bilan révisé du 30/09/1994 et acceptées par le Conseil Municipal du 12/12/1994,

- prend acte toutefois de l'augmentation du taux de la TVA de 18,6 % à 20,6 % et de son incidence sur la participation à verser en 1997 (48 000 F) au titre de la ZAC Louise Michel portant celle-ci à 2 894 000 F TTC,

- approuve le bilan intermédiaire révisé au 30/09/1995 portant sur la réalisation et la commercialisation du premier immeuble de bureaux sans modification de la participation prévue au bilan révisé du 30/09/1994 et acceptée par le Conseil Municipal du 12/12/1994,

- approuve l'avenant n° 5 à l'additif n° 1 au cahier des charges de concession de la ZAC Louise Michel,

- approuve les comptes de gestion de l'opération de gestion locative provisoire.

Visa préfectoral du 14 mars 1996.