

Centre d'Affaires de la City - Bilan révisé d'aménagement de la ZAC Louise Michel au 31 décembre 1996

M. l'Adjoint ANTONY, 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 de 28 925 m² de SHON.

L'objet de l'opération d'aménagement consiste en la viabilisation des terrains et à la vente d'une charge foncière pour la construction.

Le bilan initial annexé au traité de concession visé ci-dessus, actualisé au 31 juillet 1991, a été approuvé par le Conseil Municipal le 21 septembre 1991. Depuis, plusieurs bilans ont été examinés par le Conseil Municipal, à savoir :

- * Bilan au 31 août 1993 adopté par le Conseil Municipal le 8 novembre 1993,
- * Bilan au 30 septembre 1994 adopté par le Conseil Municipal le 12 décembre 1994,
- * Bilan au 30 septembre 1995 adopté par le Conseil Municipal le 4 mars 1996.

Le présent bilan au 31 décembre 1996 a pour objet de présenter l'état d'avancement de l'opération.

Avancement physique

Pour les acquisitions foncières, il reste à acquérir la propriété GROSBOST-CART qui se fera en 1997. Le solde de l'achat des terrains à la Ville de Besançon par la SEDD est prévu en 1997 pour 2 400 KF.

Pour les travaux primaires, ils seront engagés en fonction de l'avancement de l'opération de construction.

En 1995, 2 000 KF ont été réalisés, il reste une provision de 1 997 KF pour la fin de l'opération.

Etat de la commercialisation

L'état d'avancement de la commercialisation est identique au précédent bilan. Toutefois, la prospective pour les deux et trois années à venir permet d'envisager la réalisation au minimum de deux des trois derniers immeubles du programme de l'opération.

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

Libellé	m ² de SHON	Acquéreur	Avancement de la vente	Prix (KF/HT) prévisionnel de la vente
CLA 1 ^{ère} tranche	4 000	Région de Franche-Comté	Faite le 17.11.92	2 300
Bureaux 1 ^{ère} tranche «BB1»	5 600	SEDD	Faite en 1995	5 600
Caisse d'Epargne	6 725	CEFC	Faite le 01.01.1993	6 725
4 ^{ème} immeuble	4 000	Brasserie + bureaux	Prévue pour 1997/1998	4 709
5 ^{ème} immeuble	4 500	Bureaux	Prévue pour 1998/1999	4 950
6 ^{ème} immeuble	4 100	Promoteurs logements	Prévue pour 1997/1998	4 510
TOTAL	28 925			28 794

Bilan financier

Le bilan ci-après a été établi en reprenant les décomptes de dépenses et recettes réalisées au 31/12/1996 ainsi que les dépenses et recettes à engager d'ici fin 1999.

Dépenses KF/TTC	Bilan révisé au 30/09/1995	Présent bilan révisé au 31/12/1996
Acquisitions	10 629	10 629
Études	3 091	3 167
Travaux	11 843	10 625
Frais (financiers, TVA, fonds de concours)	21 611	22 087
TOTAL DES DEPENSES TTC	47 174	46 508

Recettes KF/TTC	Bilan révisé au 30/09/ 1995	Présent bilan révisé au 31/12/1996
Cessions	34 005	33 169
Produits de gestion, TVA	4 582	4 752
Participation Ville	8 587	8 587
TOTAL DES DEPENSES TTC	47 174	46 508

La comparaison par rapport au précédent bilan, les écarts des dépenses et recettes s'expliquent ainsi :

* **Dépenses** : On constate une diminution globale de 666 KF qui provient essentiellement de la prise en compte HT de la participation versée à la Ville au titre des travaux primaires, diminution consécutive à la non récupération de la TVA par la SEDD sur cette participation.

* **Recettes** : La différence porte essentiellement sur une imputation HT de la cession de l'immeuble «BB1» alors qu'elle était imputée TTC au précédent bilan.

La participation de la Ville est identique à celle prévue au bilan révisé au 30/09/1995, le solde, soit 2 894 KF TTC, sera versé en 1997.

Analyse des engagements financiers de la Ville

L'opération d'aménagement a apporté à la Ville des moyens financiers qui ont permis le développement du Centre d'Affaires.

* *En recettes pour la Ville :*

. le foncier	7 200 KF/HT
. les travaux primaires	3 977 KF / HT
. la participation à la réalisation du CLA	2 300 KF / HT
. la participation à la réalisation de la Caisse d'Epargne	<u>2 927 KF / HT</u>
TOTAL	16 404 KF / HT

* *En dépenses pour la Ville :*

. participation au bilan	<u>7 200 KF / HT</u>
Soit un solde positif de	9 204 KF / HT

Trésorerie

La trésorerie de l'opération est assurée par un découvert de 10 millions de francs autorisé sur ligne de crédit ouverte auprès de la Caisse d'Epargne de Franche-Comté jusqu'au 28 février 1999.

Le Conseil Municipal est appelé à :

- approuver le présent bilan prévisionnel révisé au 31 décembre 1996 de l'opération d'aménagement Louise Michel,

- approuver l'avenant n° 3 au traité de concession prorogeant de deux années (soit jusqu'à fin 1999) la prestation de la SEDD pour la gestion globale de l'opération compte tenu de son évolution dans le temps.

M. ANTONY : Monsieur le Maire, je souhaite globaliser les trois délibérations et présenter l'état d'avancement de l'opération. Je voudrais rappeler que trois conventions ont été passées avec la SEDD : une concession d'aménagement pour la construction d'un centre d'affaires de 29 000 m² de SHON, une convention pour la réalisation et la commercialisation du premier immeuble de bureaux dit «BB1» et une convention pour la gestion locative provisoire dudit immeuble.

A ce jour, trois immeubles sont construits : le CLA, le bâtiment de la Caisse d'Épargne et le premier bâtiment de bureaux, c'est-à-dire le «BB1» qui est occupé à 100 % aujourd'hui. Les 3/5^{ème} des mètres carrés sont vendus, les 2/5^{ème} sont loués. On peut dire que nous avons fait la preuve qu'il y a un marché et nous avons des demandes en attente surtout pour du locatif, ce qui corrobore ce qui vient d'être dit. On a donc décidé de poursuivre l'opération sous deux formes : d'abord la construction d'un ou deux immeubles de bureaux avec une cafétéria, nous ne les appellerons plus BB mais tout simplement bâtiments n° 4 et n° 5 et puis le bâtiment n° 6 sera un immeuble de logements. Nous avons déjà des promoteurs qui sont intéressés mais cela fera l'objet d'une consultation.

Notre aménageur, la SEDD, est chargé de nous proposer avant l'été les modalités de réalisation de ces opérations. L'opération sera gérée, comme on l'a fait jusqu'à aujourd'hui, de façon prudente afin de répondre à une demande avérée et conforter ainsi la fonction tertiaire sur le centre-ville.

M. LE MAIRE : Merci, voilà qui est bien résumé, synthétisé pour les trois dossiers concernant la City dont le bilan que nous vous donnons régulièrement.

M. RENOUD-GRAPPIN : Je souhaitais revenir sur le sujet de la City simplement pour expliquer notre abstention pour des raisons tout à fait identiques à celles que nous avons exprimées l'an dernier et l'année précédente.

M. LE MAIRE : Les Conseillers Municipaux n'ont pas tellement de mémoire, rappelez-nous brièvement ces raisons.

M. RENOUD-GRAPPIN : C'est tout simple, nous estimons que ce n'est pas le rôle d'une Municipalité d'aller lancer une telle opération, ni d'y prendre un risque financier pour le compte des Bisontins, que ces opérations, si elles sont tout à fait aussi intéressantes qu'elles peuvent l'être, devraient normalement être menées par le secteur privé entre autres.

M. LE MAIRE : Je tiens à vous rappeler que la Caisse des Dépôts qui s'était engagée dans cette opération y a renoncé. Nous avons alors fait jouer les garanties afin de récupérer quelques millions. Ensuite, nous avons été obligés de continuer cette opération sinon il n'y avait rien. Alors c'est vrai qu'on a pris des risques, c'est vrai qu'on nous a prêté qu'on allait se «casser la figure» sur cette opération. Je crois qu'on s'en tire bien et qu'on va continuer avec prudence, bien sûr. Et c'est vrai que ce n'est pas dans la vocation d'une collectivité comme la nôtre, Monsieur RENOUD-GRAPPIN, de gérer ce type d'opération mais quand personne ne veut le faire, il faut bien suppléer.

M. ANTONY : Monsieur le Maire, si vous permettez un sourire, aujourd'hui la Caisse des Dépôts est notre locataire à la City. Elle n'a pas voulu terminer l'opération mais elle trouve que l'opération est bonne. Je m'arrête là mais M. RENOUD-GRAPPIN aura tout loisir d'apprécier notre prudence à l'intérieur de la SAIEMB qui, la délibération précédente le disait, va prendre en charge cette opération. Notre prudence, c'est d'abord de respecter ce que j'ai appelé le principe de subsidiarité. Si nous trouvons un investisseur pour faire à notre place, on lui cède la place. Nous, nous nous sommes attachés à prouver qu'il y avait un marché puisque nous avons rempli le «BB1» et que nous avons des listes d'attente en portefeuille. Nous ne lancerons la construction que lorsque nous aurons pré-commercialisé à peu près les deux tiers de la surface.

Dans cette ville, nous n'avons pas trop l'habitude de prendre des risques, Monsieur le Maire, et puis nos partenaires : la Caisse d'Epargne et la Caisse des Dépôts et de Consignations sont également très prudents. Donc nous rechercherons toujours une rentabilité économique pour chacune de nos opérations immobilières à caractère industriel ou tertiaire. Nous avons signé une convention d'assistance conseil avec la SICAMO qui opérera un contrôle de gestion, nous avons signé un protocole de coopération Ville/CDC, un pacte d'actionnaires avec comité d'engagement, nous avons recruté un comptable, nous avons recours et nous aurons encore plus recours à la commission d'appel d'offres de la Ville pour la passation des marchés, pour la transparence et, à partir de 300 000 F alors que le seuil obligatoire est 700 000 F, tous les dossiers sont examinés par la commission municipale chargée du suivi des sociétés liées à la Ville et la dernière transparence et prudence, c'est que nous ouvrons le Conseil d'Administration à un représentant de l'opposition, il n'y en avait pas jusqu'à aujourd'hui.

Enfin, j'ajoute si vous permettez, Monsieur le Maire, que le Premier Adjoint sera également nouveau membre et j'apprécie particulièrement sa rigueur.

M. LE MAIRE : Bien connue !

La discussion est close.

Après en avoir délibéré et sur avis favorables de la Commission Urbanisme (à l'unanimité moins une abstention) et de la Commission de Contrôle Financier (à l'unanimité), le Conseil Municipal approuve ces documents à l'unanimité moins 3 abstentions.

M. le Maire, Président de la SEDD, ne prend pas part au vote.

Récépissé préfectoral du 13 juin 1997.