

**Centre d'Affaires «La City» - Bilan au 31 décembre 1996 de la réalisation et de la commercialisation du premier immeuble de bureaux «BB1»**

**M. l'Adjoint ANTONY, Rapporteur** : La Ville de Besançon a confié à la SEDD la réalisation et la commercialisation du premier immeuble de bureaux «BB1» dans les conditions prévues au bilan initial, présenté le 19 novembre 1991 et approuvé par le Conseil Municipal le 16 décembre 1991.

Depuis le lancement de cette opération, plusieurs bilans ont été examinés par le Conseil Municipal à savoir :

- \* Bilan au 30 septembre 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 bilan présenté aujourd'hui au 31 décembre 1996 peut être considéré comme un pré-bilan de clôture d'opération.

**Avancement physique**

Les travaux portant sur le bâtiment ont été réceptionnés le 20 mai 1994 et les dernières réserves ont été levées courant 1995.

Les travaux d'aménagement extérieurs sont achevés, leur réception a été prononcée le 29 mars 1995.

**Etat de la commercialisation**

Au 31 décembre 1996, l'état d'avancement de la commercialisation du «BB1» est le suivant :

- Actes d'acquisition signés	3 002 m <sup>2</sup>
- Contrats de location signés	1 728 m <sup>2</sup>
- Contrats certains	<u>442 m<sup>2</sup></u>
Total	5 172 m <sup>2</sup> soit 100 % des locaux

Niveau	Numéro du lot	Surface utile totale	Contrats signés (m <sup>2</sup> utilisés)		Contrats certains actes à régulariser (m <sup>2</sup> utiles)
R.D.C.	45 (A + B + C) + 48 A	791 m <sup>2</sup>	TV CABLE TV CABLE 2/ CNR	1 129 m <sup>2</sup> (A) 662 m <sup>2</sup> (L)	
1er étage	48 B + C1A 48 C1B 48 C2 48 C3	272 m <sup>2</sup> 64 m <sup>2</sup> 70 m <sup>2</sup> 166 m <sup>2</sup>	CIPC AGF SDK / ALII Comm. CNR/OSMOSE	272 m <sup>2</sup> (A) 64 m <sup>2</sup> (L) 70 m <sup>2</sup> (L) 166 m <sup>2</sup> (L)	
2ème étage	51 A 51 B 51 C1 51 C2 51 C3	246 m <sup>2</sup> 200 m <sup>2</sup> 50 m <sup>2</sup> 82 m <sup>2</sup> 232 m <sup>2</sup>	DISTRICT DISTRICT EXPERT Comptable EQS UGAP	246 m <sup>2</sup> (A) 200 m <sup>2</sup> (A) 50 m <sup>2</sup> (A) 82 m <sup>2</sup> (L) 232 m <sup>2</sup> (A)	
3ème étage	54 (A + B + C2) 54 C3	533 m <sup>2</sup> 65 m <sup>2</sup>	AFFPA SERANALYS	533 m <sup>2</sup> (L) 65 m <sup>2</sup> (A)	
4ème étage	57 C2 57 (A + B) 57 C1 54 C3 + 57 C3	94 m <sup>2</sup> 425 m <sup>2</sup> 57 m <sup>2</sup> 442 m <sup>2</sup>	CAPFOR NOTAIRES LATITUDE	94 m <sup>2</sup> (L) 425 m <sup>2</sup> (A) 57 m <sup>2</sup> (L)	CDC (L) 442 m <sup>2</sup>
5ème étage	60 (A + B + C)	803 m <sup>2</sup>	BATIFRANC (GTFC)	803 m <sup>2</sup> (A)	
6ème étage	63 (A + B + C)	580 m <sup>2</sup>	C.E.	580 m <sup>2</sup> (A)	
TOTAL		5 172 m <sup>2</sup>	TOTAL	4 730 m <sup>2</sup>	TOTAL 442 m <sup>2</sup>
<b>Surface totale : commercialisée :</b>				<b>5 172 m<sup>2</sup> soit 100 %</b>	

(A) Acquisition

(L) Location

### Bilan financier

Le bilan au 31 décembre 1996 a été établi sur les décomptes de dépenses réglées à cette date ainsi que les dépenses et recettes restant à régler en 1997.

Dépenses KF/HT	Bilan révisé au 30 septembre 1995	Présent bilan révisé au 31 décembre 1996
Foncier	5 618	5 618
Travaux	33 531	35 528
Honoraires	5 283	5 312
Commercialisation / gestion	2 793	3 045
Frais financiers	3 862	4 308
<b>TOTAL DES DEPENSES HT</b>	<b>51 087</b>	<b>53 811</b>

Recettes KF/HT	Bilan révisé au 30 septembre 1995	Présent bilan révisé au 31 décembre 1996
Cession	44 355	46 116
Fonds de concours	1 500	1 500
Participation Ville	3 779	3 779
Produits opération de la gestion locative	1 033	1 948
Autres produits	420	468
<b>TOTAL DES RECETTES HT</b>	<b>51 087</b>	<b>53 811</b>

Par rapport au précédent bilan, l'augmentation de certaines dépenses et recettes s'explique ainsi :

#### a - analyse des dépenses

\* Travaux : L'augmentation de 1 997 KF/HT correspond aux travaux d'aménagement intérieur de certains lots, cette dépense étant compensée par des recettes correspondantes en cessions.

\* Commercialisation et gestion : Poste en augmentation de 252 KF/HT correspondant aux charges de gestion provisoire des locaux restant libres et aux frais de publicité supplémentaires.

\* Frais financiers : Poste en augmentation de 446 KF/HT dus à l'échéance de commercialisation et de trésorerie. Cette augmentation est compensée en recettes par la prise en charge par l'opération de gestion locative.

#### b - analyse des recettes

\* Cessions : Augmentation provenant de la compensation de certaines dépenses supplémentaires décrites ci-dessus (1 761 KF/HT).

\* Produits de l'opération de la gestion locative : augmentation de 915 KF/HT permise par l'équilibre positif de l'opération de gestion des locaux loués.

\* Participation Ville : aucune participation complémentaire n'est demandée à la Collectivité.

#### Trésorerie

Au 31 décembre 1996, la trésorerie de l'opération fait apparaître un découvert de 7 830 KF couvert par une ligne de crédit de 10 000 KF.

Le Conseil Municipal est appelé à approuver le présent bilan de réalisation et de commercialisation du premier immeuble de bureaux «BB1».

Après en avoir délibéré et sur avis favorables des Commissions de Contrôle Financier et Urbanisme, le Conseil Municipal, à l'unanimité moins 3 abstentions, approuve ce bilan.

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

*Récépissé préfectoral du 13 juin 1997.*