

Centre d'Affaires de La City - Poursuite de l'opération - Bilans révisés et prévisionnels d'aménagement et de construction au 30 septembre 1998

M. LE MAIRE, Rapporteur :

Poursuite de l'opération

Par convention du 3 juillet 1990, la Ville de Besançon a concédé à la SEDD la réalisation de la ZAC Louise Michel.

Le programme de l'opération d'aménagement prévoit la construction d'un Centre d'Affaires d'environ 29 000 m² de surface hors oeuvre nette (SHON).

Les missions de la SEDD concernaient :

- l'acquisition des terrains
- la réalisation des travaux de viabilisation et d'aménagement de la zone
- la promotion et la commercialisation
- la cession des droits à construire.

Dans ce cadre, 3 immeubles sont à ce jour réalisés :

- l'immeuble du CLA par la Région
- l'immeuble 1 pour des bureaux «BB1» par la SEDD en concession
- l'immeuble de la Caisse d'Epargne de Franche-Comté.

Pour les 3 immeubles restant à construire, les négociations menées avec d'autres acquéreurs n'ont pas abouti (Groupe Rural, Chambre d'Agriculture, Direction Régionale et Départementale du Travail et de l'Emploi, ...).

En conséquence, la Ville de Besançon, au début 1998, a demandé à la SEDD d'établir des propositions susceptibles de permettre à la collectivité d'arrêter des choix stratégiques sur la poursuite de l'opération avec pour objectif de la conclure fin 2002.

Le rapport de synthèse de précommercialisation de la SEDD, remis en septembre 1998, permet à la Ville, aujourd'hui, d'engager la poursuite de l'opération au vu des données suivantes :

IMMEUBLE 1 (BB1)

La vente par la SEDD à la SAIEMB des locaux loués a été concrétisée par son Conseil d'Administration du 23-11-98.

Les bilans de construction et de gestion locative sont établis en vue de leur clôture en 1999 suite à la vente à la SAIEMB des locaux loués : 2 170 m² de surface utile au prix de 19 200 KF / HT.

IMMEUBLE 4 - 4 000 m² de SHON à céder en charge foncière pour :

- 3 100 m² pour un hôtel avec un groupe hôtelier, dont le compromis de vente est en phase de négociation finale, la signature étant prévue courant décembre 1998

- 900 m² pour une brasserie et des bureaux avec des partenaires à rechercher.

IMMEUBLE 5 - 5 000 m² de SHON à construire en concession par la SEDD pour de l'activité de bureaux et de services de manière identique au montage opérationnel de l'immeuble 1 (BB1).

La démarche pré-commerciale ayant démontré des dispositions favorables du marché de bureaux, il convient de lancer rapidement cette opération avec un plan de commercialisation et de communication dynamique.

En effet, une demande existe en acquisition avec un prix repositionné ainsi qu'une proposition d'offre en location. Toutefois, ces demandes doivent être satisfaites dans un délai très court (6 mois). C'est pourquoi il est proposé d'anticiper la construction de cet immeuble.

IMMEUBLE 6 - 4 000 m² de SHON à céder en charge foncière pour une opération de logement en accession (environ 60 logements).

Après consultation des promoteurs-investisseurs, deux propositions sont en cours d'analyse pour une décision en décembre 1998.

Bilan consolidé de l'opération

Le bilan consolidé de l'opération CITY comprenant l'aménagement et les constructions se résume ainsi :

Dépenses (HT)	Bilan aménagement + parking	Bilan Immeuble 1	Bilan Immeuble 5	TOTAL (HT)
- Foncier	10 629	5 618	4 646	20 893
- Etudes	4 383		205	4 588
- Travaux/honoraires	35 274	39 458	33 198	107 930
- Maîtrise d'ouvrage SEDD	4 199	1 832	1 728	7 759
- Frais sur vente	2 647	2 534	4 111	9 292
- Frais financiers	7 663	4 205	3 205	15 073
- Frais divers	636	485	350	1 471
- Fonds de concours	7 928			7 928
- Charges locatives		4 153		4 153
TOTAL DEPENSES HT	73 359	58 285	47 443	179 087

Recettes (HT)	Bilan aménagement + parking	Bilan Immeuble 1	Bilan Immeuble 5	TOTAL (HT)
- Cessions	44 265	45 983	47 443	137 691
- Participation Ville	26 640	3 779		30 419
- Produits divers	2 454	1 472		3 926
- Fonds de concours		1 500		1 500
- Produits locatifs		5 551		5 551
TOTAL RECETTES HT	73 359	58 285	47 443	179 087

Dans le bilan de l'immeuble 5 sont comprises les dépenses et les recettes liées aux 500 à 900 m² de SHON restants de l'immeuble 4 non commercialisés par l'hôtel.

Sur 30 419 KF HT de participation totale, la Ville a déjà versé aujourd'hui 10 979 KF HT ; le montant complémentaire de 19 440 KF HT permettra de lancer la seconde tranche de la CITY comprenant la construction des 3 derniers immeubles aux conditions financières de cession figurant dans les bilans ci-après.

Toutefois, à titre de comparaison, l'engagement financier total apporté par la Ville de 30 419 KF HT est à considérer par rapport aux diverses recettes perçues : en compensation :

- la vente du foncier	7 200	
- le financement des travaux de voirie	2 000	
- la subvention pour la réalisation du CLA	<u>2 300</u>	11 500 KF
- sur la fiscalité locale à fin 1998 environ		9 000 KF
- sur la fiscalité locale à venir sur les activités existantes		3 300 KF/an
- sur la fiscalité locale à venir sur les activités futures		2 000 KF/an

La validation de cette présentation globalisée est détaillée dans les bilans individualisés au 30-09-98 suivants :

- bilan d'aménagement et de construction de l'ouvrage de stationnement
- bilan d'aménagement et de construction de l'immeuble 5
- bilan de construction et de gestion locative de l'immeuble 1 (ex-BB1)

Bilan d'aménagement et de construction du parc de stationnement au 30-09-98

Le dernier bilan du 31-12-96, approuvé par le Conseil Municipal du 7 avril 1997, concernait uniquement la partie aménagement de l'opération.

Le présent bilan au 30-09-98 présente en complément la réalisation du Parc de Stationnement du Centre d'Affaires.

En effet, pour mieux répondre à la demande des acquéreurs, il est proposé de construire et de céder les places de stationnement en fonction des demandes et un droit à construire sur la dalle du parking.

Cet ouvrage de stationnement sera réalisé sous les immeubles futurs 4 et 5 en prolongement de l'existant pour une capacité finale de 600 places.

Quant à l'immeuble 6 à destination de logements, l'investisseur aura à réaliser ses propres garages sous son opération.

Les missions de la SEDD pour l'aménagement de la zone se présentent ainsi :

- Acquisition des terrains : il reste en négociation l'acquisition de la propriété GROSBOST-CART

- Réalisation des viabilités de la zone

- Construction de l'ouvrage de stationnement

- Promotion et commercialisation

- Cessions des charges foncières des places de stationnement et des droits à construire.

COMMERCIALISATION

La commercialisation des trois derniers immeubles fin 1998 - début 1999 est pratiquement acquise aux conditions commerciales ci-après, permettant l'accueil d'investisseurs.

Au dernier bilan, la charge foncière avait été fixée à 1 100 F HT le m² de SHON en général ; la proposition faite aux investisseurs au présent bilan est la suivante :

- Immeuble 4 «hôtel + brasserie» =	850 F HT/m ² de SHON
- Immeuble 5 «bureaux» =	300 F HT/m ² de SHON
- Immeuble 6 «logements» =	1 100 F HT/m ² de SHON

Pour les cessions de places de parkings :

- en ouvrage	50 000 à 52 500 F HT la place
- en surface	15 000 F HT la place

Le remboursement des quote-parts fondations pour les immeubles implantés sur la dalle haute du parking est fixé à :

immeuble 4	350 F HT/m ² de SHON
immeuble 5	150 F HT/m ² de SHON

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

Libellé	m ² de SHON	Acquéreur	Avancement de la vente
- CLA - 1 ^{ère} tranche	4 000	Région de Franche-Comté	Faite le 17.11.92
- Bureaux 1 ^{ère} tranche «BB1»	5 600	SEDD	Faite en 1995
- Caisse d'Epargne	6 725	CEFC	Faite le 01.01.93
- 4 ^{ème} immeuble	4 000	Brasserie + Hôtel	Prévue pour 1999
- 5 ^{ème} immeuble	4 970	Bureaux	Prévue pour 1999
- 6 ^{ème} immeuble	4 000	Promoteurs logements	Prévue pour 1999
TOTAL	29 295		

BILAN FINANCIER

Le bilan ci-après a été établi en reprenant les décomptes des dépenses et recettes réalisées au 30-09-98 pour la partie «aménagement» et les dépenses et recettes prévisionnelles de l'ouvrage de stationnement dans la perspective d'une fin d'opération en 2002.

Dépenses (KF/HT)	Dernier bilan au 31.12.96	Présent bilan au 30.09.98
AMENAGEMENT		
- Acquisitions	10 629	10 629
- Etudes	2 729	4 283
- Travaux	9 563	11 354
- Maîtrise d'ouvrage SEDD	1 782	3 081
- Frais sur vente	2 036	2 647
- Frais financiers	3 487	5 463
- Frais divers	437	486
- Fonds de concours	7 928	7 928
TOTAL AMENAGEMENT	38 591	45 871
PARKING		
- Foncier, études		100
- Travaux		21 012
- Honoraires		
. maîtrise d'oeuvre		1 891
. conduite d'opération SEDD		1 118
. bureau d'études divers		1 017
- Commercialisation		150
- Frais financiers		2 200
TOTAL PARKING		27 488
TOTAL DEPENSES (KF/HT)		73 359

Recettes (KF/HT)	Dernier bilan au 31.12.96	Présent bilan au 30.09.98
AMENAGEMENT		
- Cessions	28 967	23 944
- Produits de cession, TVA	2 424	2 454
- Participation Ville	7 200	19 473
TOTAL AMENAGEMENT	38 591	45 871
PARKING		
- Cessions des places		18 175
- Quote-parts pour fondations		2 146
- Participation Ville		7 167
TOTAL PARKING		27 488
TOTAL RECETTES (KF/HT)		73 359

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

LES DEPENSES :

- 1 553 KF HT sur les études et les actions de pré-commercialisation de l'immeuble 5 et de l'hôtel effectuées en 1998.

- 1 791 KF HT sur les travaux liés notamment à l'aménagement de la dalle de parking et de la réfection partielle des espaces endommagés.

- 1 976 KF HT de frais financiers dus à l'allongement de l'opération.

- 1 299 KF HT de maîtrise d'ouvrage de la SEDD consécutif à la prorogation de la cession jusqu'en 2003.

LES RECETTES :

- diminution de 4 993 KF HT sur les cessions consécutive à la baisse des charges foncières pour l'attractivité des conditions de commercialisation.

- augmentation de 12 273 KF HT de la participation de la Ville pour compenser le manque de recettes sur les cessions et l'augmentation de la durée de la concession.

Pour le parking, il convient de noter la participation de la Ville à hauteur de 7 167 KF HT pour adapter les conditions financières de cession au marché.

Bilan prévisionnel de construction de l'immeuble 5 au 30-09-98

Au début de l'année 1998, la Ville a demandé à la SEDD des propositions susceptibles de permettre à la collectivité d'arrêter ses choix stratégiques pour la poursuite de l'opération.

A ce titre, le rapport de synthèse produit par la SEDD en septembre 1998, notamment sur la réalisation d'un nouvel immeuble de bureaux, démontre qu'une offre existe et valide l'engagement de cette opération.

Cependant, l'offre devra être satisfaite rapidement (maximum 6 mois d'attente) et à des conditions économiques proches de 850 F HT/an le m² pour la location et de 9 600 F HT le m² pour la vente.

En fonction de ces éléments, il est proposé d'engager en concession de construction à la SEDD, l'opération de l'immeuble 5 de 5 000 m² de SHON auxquels s'ajoutent environ 500 à 900 m² de l'immeuble 4 non utilisé par l'hôtel.

Pour les locaux loués, une gestion locative sera mise en place par la SEDD dans l'attente d'une vente de ces locaux à la SAIEMB de façon identique à l'immeuble 1.

BILAN PREVISIONNEL

Ce bilan intègre :

- en dépenses principalement :

. les charges foncières (300 F HT/m² de SHON)

. la quote-part sur les fondations (150 F HT/m² de SHON)

. les honoraires et le coût de construction du bâtiment

. les différents frais (financiers, commercialisation)

. la rémunération de la SEDD.

- en recettes :

. les cessions avec une proportion de 25 % du programme à des tiers et 75 % à la SAIEMB (9 600 F HT/m² de surface utile)

. l'acquisition des places de stationnement se fera indépendamment sur le bilan parking.

Dépenses (KF/HT)	Bilan prévisionnel au 30.09.98
- Charges foncières	1 586
- Etudes	140
- Quote-part fondations	746
- Travaux	28 393
- Honoraires Maîtrise d'Oeuvre	2 839
- Honoraires Bureaux d'Etudes	1 220
- Rémunération SEDD	1 728
- Commercialisation	3 841
- Frais financiers	3 000
- Frais divers	350
- Achat des locaux immeuble 4	3 600
TOTAL DEPENSES KF/HT	47 443

Recettes (KF/HT)	Bilan prévisionnel au 30.09.98
- Cession	
. Tiers	10 961
. SAIEMB	32 882
- Cession des locaux de l'immeuble 4	3 600
TOTAL RECETTES KF/HT	47 443

Bilan révisé de construction et de gestion locative de l'immeuble 1 (BB1) au 30-09-98

La Ville de Besançon a confié à la SEDD la réalisation et la commercialisation du premier immeuble de bureaux (BB1).

Cette mission s'achèvera prochainement avec la vente acceptée par la SAIEMB lors de son Conseil d'Administration du 23-11-98.

En effet, les travaux de construction sont terminés et réceptionnés ; le bilan présenté peut être considéré comme le bilan définitif de l'opération.

Au 30-09-98, l'état de commercialisation de ce premier immeuble de bureaux, de 5 600 m² de SHON correspondant aux 5 172 m² de surface utile, s'établit comme suit :

- locaux cédés à des tiers	3 002 m ²
- locaux cédés à la SAIEMB	2 170 m ²
Total	5 172 m ²

BILAN FINANCIER

Le bilan révisé au 30-09-98 a été établi sur les décomptes des dépenses et recettes réglées à cette date et celles restant à régler de la réalisation et de la commercialisation de l'opération.

Par ailleurs, il intègre également les produits et les charges de la gestion locative des locaux non cédés qui a été confiée à la SEDD.

Dépenses (KF/HT)	Dernier bilan au 31.12.96	Présent bilan au 30.09.98
Foncier	5 618	5 618
Travaux	35 528	35 787
Honoraires	5 312	5 503
Commercialisation	3 045	3 019
Frais financiers	4 308	4 205
Charges locatives	2 803	4 153
TOTAL DEPENSES KF/HT	56 614	58 285

Recettes (KF/HT)	Dernier bilan au 31.12.96	Présent bilan au 30.09.98
Cession aux tiers	26 828	26 783
Cession à la SAIEMB	19 288	19 200
Fonds de concours	1 500	1 500
Participation Ville	3 779	3 779
Produits divers	1 448	1 472
Produits locatifs	3 771	5 551
TOTAL RECETTES KF/HT	56 614	58 285

L'évolution du bilan est due essentiellement à la prolongation d'une année de la gestion locative ; les dépenses supplémentaires sont largement couvertes par les recettes de location, cela se traduisant par un résultat positif de 1 398 KF.

Les découverts de trésorerie de l'opération globale (investissement + gestion locative) sont financés par une ligne de trésorerie de 19 288 KF qui sera clôturée début janvier 1999 dès l'encaissement de la vente à la SAIEMB.

Trésorerie globale de l'opération

Le plan de trésorerie n'intègre pas la sous-opération relative à la construction - vente et la gestion locative provisoire du 1^{er} immeuble de bureaux (BB1) car la revente à la SAIEMB des bureaux locatifs avec encaissement du prix de cession début 1999 permet de clore cette sous-opération.

Compte tenu des échéanciers prévisionnels détaillés présentés dans le bilan de chacune des sous-opérations, apparaissent des besoins complémentaires de trésorerie que la Société devra couvrir.

Jusque fin février 1999, la trésorerie globale de l'opération peut être assurée par un découvert de 13 millions de francs autorisé sur ligne de crédit ouverte auprès de la Caisse d'Epargne de Franche-Comté, dans le cadre de l'opération d'aménagement.

Après cette date, la Société devra mettre en place d'autres moyens de financement pour couvrir ses besoins. Pour ce faire et dès l'approbation du présent dossier, la Société a prévu de lancer une consultation auprès de différents organismes financiers dont le résultat sera soumis au Conseil Municipal de la Ville de Besançon début février 1999.

Traité de concession - Avenant n° 4

Il est proposé un avenant n° 4 au traité de concession récapitulant toutes les missions de la SEDD depuis l'origine de l'opération jusqu'à la fin de concession fixée au 31-07-2003. Il se substitue à l'ensemble des écrits, traités et avenants précédents.

Il est proposé au Conseil Municipal :

- d'approuver le bilan prévisionnel révisé au 30-09-98 de l'Opération d'Aménagement et le bilan de construction du parking.

- d'approuver le bilan prévisionnel révisé au 30-09-98 de l'opération de construction et de gestion de l'immeuble 1 (BB1) avec la cession à la SAIEMB des locaux loués.

- d'approuver le bilan prévisionnel au 30-09-98 de l'opération de construction, gestion et vente de l'immeuble de Bureaux 5.

- d'approuver le montant prévisionnel total de la participation de la Ville de Besançon à l'équilibre de l'opération globale, estimée au 30-09-98 à 30 419 KF HT, soit 36 604 KF TTC, ainsi que son échéancier de versement :

déjà versé	13 104 KF TTC
à verser :	
en 1999	4 700 KF TTC
en 2000	4 700 KF TTC
en 2001	4 700 KF TTC
en 2002	4 700 KF TTC
en 2003	4 700 KF TTC

- d'autoriser M. le Maire à signer l'avenant n° 4 au traité de concession engageant la poursuite de l'opération.

«**M. ANTONY** : Je veux un petit peu commenter le rapport, Monsieur le Maire. La ZAC Louise Michel a été concédée en juillet 1990. Sur les 29 000 m² de SHON prévus, 16 325 sont aujourd'hui construits et concernent ce qu'on appelle le bâtiment n° 1, c'est-à-dire le CLA pour 4 000 m², l'immeuble n° 2 de bureaux qu'on a appelé jusqu'à aujourd'hui le BB1 pour 5 600 m² et l'immeuble n° 3 Caisse d'Epargne pour 6 725 m². Le Centre de Linguistique Appliquée réalisé par la Région a reçu de la Ville une subvention de 2 300 000 F. L'immeuble 2 (BB1), suite au retrait de l'investisseur initial a été construit par la SEDD dans le cadre de la concession d'aménagement. La SEDD a également reçu une mission de concession et de gestion locative pour cet immeuble. On vous présente dans ce rapport le bilan révisé de construction et de gestion locative dudit immeuble. Vous pouvez constater qu'on a apporté la preuve qu'il existe à Besançon un marché pour ce genre d'immeuble de bureaux et une précommercialisation, menée par la Société d'Equipelement du Doubs courant 1998, a confirmé qu'il y a encore une demande à satisfaire sur le site de la City.

J'ajouterai qu'on a étudié l'éventualité d'un arrêt de l'opération City. Dans l'état actuel, le solde financier à la charge de la Ville serait de 22 MF TTC. Ce scénario n'étant pas souhaitable, on ne peut laisser le site dans son état actuel. On a donc décidé de terminer la City et c'est ce qu'on vous propose ce soir. Conformément au programme initial, il reste à réaliser 3 immeubles et l'extension du parking en souterrain. Le rapport de synthèse de précommercialisation de la SEDD remis en septembre 1998 permet à la Ville d'engager la poursuite de l'opération sur les bases suivantes : premièrement, extension des parkings sous maîtrise d'ouvrage SEDD, 250 places existent déjà, 350 sont à construire sous les immeubles 4 et 5, capacité finale de l'ouvrage comme il est indiqué dans le présent rapport : 600 places de stationnement. La SEDD a reçu une charge foncière sur la dalle du parking et les places de parking à hauteur de 52 500 F l'une en ouvrage, ce qui nous amène à subventionner la place de parking à hauteur de 20 000 F. Cela représente une participation de la Ville de 7 167 000 F sur le bilan des parkings.

En ce qui concerne la commercialisation menée par la SEDD pour les trois derniers immeubles, elle est acquise et la vente sera effective en 1999 si vous en êtes d'accord aux conditions suivantes : l'immeuble 6 sera un immeuble de 60 logements en accession pour 4 000 m² de SHON. Deux promoteurs investisseurs satisfont aux exigences de la consultation et on continue à négocier. La commission d'appel d'offres du 17 décembre prochain devrait retenir le mieux-disant. L'immeuble n° 4 est destiné à un hôtel de 3 100 m² de type Ibis amélioré, c'est-à-dire 2 étoiles + et une brasserie de 900 m². L'hôtel doit comprendre une centaine de chambres dont une vingtaine s'apparentent à de la résidence hôtelière.

Je précise que le groupe ACCOR a adressé au Maire une lettre le 8 décembre dans laquelle il exprime sa décision ferme et irrévocable d'acheter non plus 3 100 mais 4 100 m² de SHON et de signer le compromis de vente avant le 15 janvier prochain, ce qui améliore notre bilan et nous évite d'avoir à rechercher des occupants pour les 900 m² de brasserie comme il était indiqué dans le rapport. Pour l'hôtel, la charge foncière est vendue 850 F HT par mètre carré de SHON auxquels s'ajoute une participation aux fondations de 350 F par mètre carré.

La commercialisation de l'immeuble n° 5 doit satisfaire aux conditions du marché. Il résulte de l'étude menée par la SEDD qu'une demande de la clientèle existe sur la City mais que le prix de vente doit tourner autour de 9 600 F HT par mètre carré et le prix de location autour de 850 F HT par an. Il vous est proposé d'abaisser le prix de la charge foncière pour atteindre cet objectif de prix. Nous demanderons 300 F HT par mètre carré de SHON et 150 F HT de participation aux fondations. On envisage pour construire cet immeuble de 5 000 m² une concession de construction confiée à la SEDD qui a déjà construit l'immeuble symétrique, c'est-à-dire le BB1, et mené avec succès sa commercialisation. On envisage la vente de 25 % du programme à des tiers, les 75 % restants seront loués et revendus à la SAIEMB au fur et à mesure de leur location par la SEDD. Le prix de vente à la SAIEMB sera de 9 600 F HT par mètre carré de surface utile, à rapporter aux 8 848 F du BB1 mais on ne peut comparer ces deux prix car le niveau de prestations n'est pas le même, le BB1 étant livré en particulier sans l'air conditionné.

M. LE MAIRE : Merci à Daniel ANTONY et à la SEDD qui ont mené à bien la future commercialisation de l'ensemble de la City dans les délais qui viennent de vous être indiqués.

M. DUVERGET : En ce qui concerne ce projet de la City, c'est une longue aventure, peut-être est-ce aussi l'aventure tout court. Lorsqu'en 1990 avait été programmé ce projet qui s'appelait à l'époque ZAC Louise Michel, le terme devait être apporté en 1994, le fait...

M. LE MAIRE : Le fait que vous ne puissiez pas vous faire entendre laisse supposer qu'une délégation arrive. Je suspends la séance quelques instants.

...

La séance est reprise et la parole est à M. DUVERGET.

M. DUVERGET : Nous aurons sans doute dans le débat de ce soir sur d'autres thèmes l'occasion d'évoquer le moment très fort que nous venons de connaître les uns et les autres à l'intérieur de ce Conseil Municipal mais je rejoins pour l'instant l'ordre du jour.

Tout à l'heure, M. l'Adjoint ANTONY évoquait la possibilité qu'il y aurait eu à un certain moment l'idée d'arrêter le projet de la City. Ce projet date aujourd'hui des années 1990 et le mot City lui-même... J'ai eu l'habitude d'être interrompu d'ailleurs il y a quelques semaines. Vous savez quand on est chef d'établissement où il y a des lycéens en mouvement, c'est aussi quelque chose qui est passionnant...

La City, le symbole lui-même, le terme signifie foisonnement d'affaires, foisonnement d'activités, donc c'est très ambitieux comme idée. Cette ambition a été mise à mal à plusieurs reprises. D'abord dans l'échéancier puisque l'échéance finale pour un plan terminé était fixée en 1999. Nous sommes en retard de 3 ou 4 ans mais il y a eu également des modifications dans le concept architectural lui-même. Pour que la Caisse d'Epargne s'implante, il a fallu transformer une architecture relativement fluide en ce que certains appellent parfois dans cette partie, l'image arrondie d'un bunker, c'est-à-dire que pour vendre la City, pour l'occuper, il a fallu effectivement déroger à ce qui avait été choisi au départ.

Il a eu aussi beaucoup d'hésitations sur le contenu même de la City. Aujourd'hui on parle à nouveau des logements. Le pari hôtelier avait été fait dès le départ et donc je souscris entièrement à ce qui avait été dit dans ce domaine-là. Par contre, l'élément logement a connu pas mal d'évolutions, au départ des logements, ensuite non logements et à nouveau parce qu'il est difficile de vendre la City, des logements. Il me semble que si l'on veut développer là un véritable quartier d'activités, il est nécessaire de faire des activités qui créent des emplois.

Ensuite le montage financier de ce projet nous laisse perplexes. Pourquoi ? Vous indiquez les rentrées fiscales liées aux activités de la City. Il est évident qu'il doit y avoir des rentrées fiscales. Ceci étant, si l'on regarde tout ce qui s'est implanté à la City depuis l'origine, on a eu affaire à un transfert de lieux et non pas à un apport d'activités pour la Ville de Besançon. Autrement dit, ces rentrées fiscales, elles existaient de toute façon. Aussi, je trouve qu'il est un peu osé de déduire du coût engendré par l'opération qui se monte à plusieurs dizaines de millions aujourd'hui, plus de 30 MF HT mais peut-être 50 ou 55 MF à la sortie, les rentrées fiscales potentielles même si elles étaient déjà prévues.

Il me semble qu'on a encore des intervenants externes...

M. LE MAIRE : La séance est à nouveau suspendue.

...

Nous reprenons.

M. DUVERGET : Ce qui se déroule ce soir, c'est finalement un peu comme la City : à épisodes successifs avec un certain nombre d'interruptions.

M. LE MAIRE : C'est plus sérieux.

M. DUVERGET : J'en étais à la question financière et notamment aux surcoûts engendrés par les reports successifs qui génèrent un certain nombre d'indemnités.

Autre inconnue encore, autre problème : le parking. Vous avez évoqué, Monsieur ANTONY, un parking de 600 places, le projet initial parlait je crois de 660 places. Or depuis quelque temps des habitudes ont été prises et la partie qui n'est pas construite est occupée en parking de surface par notamment des Bisontins qui viennent travailler dans la Boucle. Les 600 places sont prévues pour les occupants, pour des activités temporaires mais également s'il y avait des logements, pour des résidents définitifs. Donc il nous semble que le parking tel qu'il est prévu actuellement, si l'on veut terminer l'opération, est d'ores et déjà insuffisant.

En tous les cas, nous nous abstenons sur ce dossier et je demande qu'on puisse donner aux Conseillers Municipaux ce qui a été remis aux membres de la commission de contrôle des sociétés liées à la Ville, c'est-à-dire véritablement une note de présentation générale du dossier, le plan du site, l'étude commerciale préalable à la décision de poursuite de l'opération parce que M. ANTONY nous a parlé pour l'immeuble 5 d'une clientèle qui existait mais peut-on aujourd'hui donner des précisions sur cette clientèle intéressée ? Quelle est-elle, pour quelles surfaces ? Nous avons à l'égard de ce dossier pour l'instant la plus grande circonspection dans la mesure où c'est véritablement un gouffre financier pour la Ville dont on ne connaît pas exactement le montant final. Donc, Monsieur le Maire, nous sommes extrêmement réservés par rapport à ce dossier.

M. RENOUD-GRAPPIN : Il est difficile d'intervenir après les moments quelque peu émouvants que l'on vient de vivre, surtout pour parler de problèmes purement techniques concernant la City.

En préambule, j'aimerais demander à mes collègues du Conseil Municipal s'ils ont l'impression de servir à quelque chose ici, sachant que l'on voit devant la City depuis plusieurs jours des panneaux de vente pour les trois prochains immeubles qui vont voir le jour, avant qu'il en soit débattu en séance du Conseil Municipal. Personnellement, je pense qu'on aurait pu attendre une semaine ou deux avant de poser ces panneaux, qui ne serviront peut-être à rien sur le fond car je ne pense pas que des panneaux comme cela vont décider des acheteurs du jour au lendemain.

Monsieur le Maire, Monsieur l'Adjoint à l'Urbanisme, 30 500 000 F pour un bâtiment sans qu'il existe la moindre notion de service public, la moindre notion d'utilité publique, cela me paraît vraiment beaucoup trop d'argent pour cet ensemble immobilier. J'avoue qu'à chaque fois que ce sujet revient en Conseil Municipal, je suis stupéfait par les chiffres qui sont annoncés et les conditions dans lesquelles on est parti sur ce dossier.

On nous explique qu'un déficit de 19 500 000 F est prévu pour l'opération à venir. Pourquoi ce déficit ? Tout simplement parce que la SEDD s'est rendu compte qu'en réalisant des bureaux, on ne pouvait pas les vendre au-delà d'un certain prix, soit 9 600 F HT le m². Pour cela, il faut payer moins cher le terrain que ce qu'il coûte. Donc la SEDD paie 300 F le mètre carré de SHON à construire et les autres propriétaires privés qui vont venir se placer dans cette opération vont eux régler 850 F et 1 100 F le m², soit trois fois plus, ceci pour réaliser une opération extérieurement tout à fait identique, sans être publique et sans passif éventuel à la fin. Alors je pose la question : pourquoi continue-t-on à prendre des risques ? N'est-il pas

possible de ne faire que l'hôtel et la brasserie, le bâtiment de logements et attendre peut-être encore quelque temps pour le bâtiment de bureaux qui, je vous le rappelle, n'est pas encore vendu puisque vous prévoyez que 75 % de la surface seront revendus plus tard à la SAIEMB ? Est-ce aujourd'hui le rôle de la SAIEMB d'être propriétaire de bureaux de grand standing à louer ? Cela ne me paraît pas du tout évident, surtout à ce prix !

Même remarque d'ailleurs pour les fondations pour lesquelles la SEDD va payer 150 F le m² et les autres 350 F. Tout cela fait partie du déficit de 19 500 000 F qu'on va devoir payer et qui s'ajoute aux 11 000 000 F déjà réglés précédemment. Alors je pose la question : pourquoi les Bisontins devraient-ils payer une telle somme d'argent pour cette opération qui n'a aucune utilité publique ? Est-ce que vous avez déjà calculé, chers collègues, ce que cela représente par foyer bisontin payant des impôts à Besançon ? Environ 1 300 F ! Et le déficit ne s'arrête pas à 30 MF puisqu'on vient de «fourguer» plus de 2 000 m² de bureaux non vendus faisant partie de l'immeuble BB1 à la SAIEMB à 9 700 F le m², c'est-à-dire qu'on a vendu de l'occasion occupée pour le prix du neuf. C'est formidable, notamment pour pallier un déficit d'environ 5 MF qui aurait pu exister s'il avait fallu vendre ces bureaux à leur prix d'aujourd'hui. Je remarque d'ailleurs qu'on n'a pas demandé l'estimation des Domaines et je ne pense pas qu'ils les auraient estimés à 9 700 F HT le m². Je crois que ce prix atteint pour des bureaux à Besançon, c'est du jamais vu ici, surtout pour une telle surface.

Dans le rapport qui nous a été transmis, on nous dit qu'en fait la Ville se rattrape notamment par le financement de travaux de voirie pour 2 MF, par la subvention obtenue pour la construction du CLA et parce qu'il va y avoir des impôts fonciers. Mais sur ce point, comme l'a dit Jean-Claude DUVERGET, toutes les entreprises qui se sont implantées à la City étaient déjà bisontines ; d'autre part si l'immeuble avait été réalisé par un promoteur privé pour qui le déficit n'était pas autorisé, il y aurait des impôts fonciers identiques à ceux d'aujourd'hui. Donc je ne vois pas comment on peut justifier par le fait de gagner du foncier, celui de perdre de l'argent. Dans ce cas, il faut que chaque promoteur qui envisage une construction plus ou moins luxueuse où il va prendre des risques, vienne nous demander de l'argent et on ne pourra pas lui refuser.

Voilà les quelques points que je souhaitais préciser au Conseil Municipal. Cela dit, je m'abstiendrai sur ce projet parce que c'est vrai qu'on est lancé dans une opération qu'il faut terminer, je crois que tout le monde en est conscient, Monsieur le Maire et vos collaborateurs, mais ça fait mal de payer une telle somme pour une opération qui aurait pu être faite tout à fait autrement depuis le départ.

M. LE MAIRE : Je crois que le rôle de l'opposition est de critiquer. Vous avez raison de le faire. Que n'avez-vous pas critiqué tout de suite ? C'est un projet bien sûr à risque, difficile, mais important pour la Ville. Il est sûr qu'on n'a pas fait tout ce qu'on pouvait faire, ce qu'on aurait pu faire. Maintenant si un promoteur privé voulait faire cette opération, il fallait me le recommander car il n'y avait personne sauf pendant une certaine époque une succursale de la Caisse des Dépôts qui est partie très vite en disant qu'il était impossible de réaliser cette opération. Nous avons repris cela qui n'était pas dans nos projets au départ et nous avons fait de notre mieux et si, pour répondre tout de suite à M. DUVERGET, on a dû effectivement changer l'affectation des différentes parties du bâtiment, c'est pour pouvoir vendre l'ensemble. Si on a vendu à la Caisse d'Epargne deux créneaux qui n'en font plus qu'un c'est parce qu'on était content d'avoir la Caisse d'Epargne qui est devenue régionale. S'ils n'avaient pas eu les bâtiments qu'on a mis à leur disposition, seraient-ils restés ici ? On ne le sait pas. Maintenant, dire qu'il n'y a aucune utilité publique dans tout ce qui est fait par là, le CLA, les différents bureaux, le District, la Caisse d'Epargne, etc. c'est quand même pour l'ensemble des Bisontins et des Franc-Comtois que nous avons fait cela. On ne l'a pas fait par plaisir mais par utilité et dans l'intérêt de la collectivité.

M. ANTONY : Je vais essayer Monsieur le Maire, de répondre aux différentes interventions. Je voudrais dire que je n'aime pas l'expression «fourguer» à la SAIEMB employée par un collègue, c'est très péjoratif pour son Président, même avec des guillemets. Je veux dire aussi que lorsque la SEDD commercialise et met des panneaux de vente, elle est complètement dans son rôle puisque c'est une des missions qu'on lui a confiées dans le cadre de la concession depuis les origines et si on veut faire une précommercialisation pour essayer de trouver une clientèle, il faut bien que quelque part on affiche des intentions. De même la SAIEMB est complètement dans son rôle lorsqu'elle rachète des locaux commerciaux. Je vous rappelle que depuis 1993, on a changé les statuts de la SAIEMB pour en faire une SEM patrimoniale. Elle gère aujourd'hui plus de 10 000 m² de surface commerciale, elle va gérer 2 000 m² de plus qui sont déjà loués, à mon avis c'est une bonne affaire et vous avez vu dans le rapport qu'on a même de bonnes surprises en matière de bilan de gestion locative. Le Maire l'a rappelé, on fait des ZAC publiques précisément parce que le privé n'y va pas. Il est bien évident qu'on préférerait que d'autres le fassent à notre place.

Tout à l'heure on a parlé de l'architecture modifiée. Effectivement c'est un aménagement qui s'est avéré utile lorsque la Caisse d'Epargne nous a fait la proposition de regrouper toutes ses activités régionales sur son centre de Besançon. Je voudrais quand même qu'on estime la valeur ajoutée par le regroupement des activités qui viennent des différents points de la région.

On a parlé également du contenu en semblant regretter que l'on fasse du logement. Or l'immeuble de logements était une hypothèse de départ. Effectivement, dans notre programme nous avons deux immeubles de bureaux de chacun 5 000 m², on peut donc considérer que 10 000 m² de bureaux supplémentaires à Besançon c'est assez. C'est pourquoi nous avons confirmé l'hypothèse de finir la City en une fois par un immeuble de logements. Cela ne me semble pas une mauvaise idée puisque des groupes de promoteurs investisseurs sont intéressés, il y en a encore deux sur les rangs et on conserve le parti pris architectural.

On a parlé de la fin de concession, il y a un report de fin de concession de 1999 à 2003, il faut bien en convenir. Je voudrais vous rappeler, chers collègues, que le marché du bureau est ce qu'il est et je voudrais évoquer toutes les grandes opérations parisiennes qui ont été longtemps plantées, nous n'avons pas pu mieux faire qu'à Paris. Il se trouve que cela va mieux depuis un an et que nous avons pu relancer la commercialisation avec succès. On ne peut pas nous le reprocher.

En ce qui concerne les rentrées fiscales évoquées tout à l'heure, c'est vrai qu'il y a des transferts intra muros de Besançon à Besançon mais il y a aussi des enseignes nouvelles. Je pourrais évoquer le nom des locataires du BB1 : TV câble, Europe qualité assistance, Capfor Centre Est, Osmose... Nous ne désespérons pas de faire venir encore à Besançon de nouvelles enseignes dans la mesure où notre commercialisation est régionale et nationale. Nous avons fait une campagne d'affiches, de prospection, par l'intermédiaire du réseau de la SEDD, à l'échelon national.

Sur les parkings, M. DUVERGET s'est un petit peu trompé. Dans le projet initial il était question de 500 places de parking, soit une place de parking pour 50 m² de bureaux. Dans ce que nous terminons actuellement, nous avons amélioré le ratio pour faire une place pour 30 m² de bureaux, ce qui nous permet de porter à 600 le nombre de places. J'ajouterai que l'immeuble de logements va construire lui-même ses 75 places supplémentaires de parking en sous-sol, donc en réalité on est à 675 places. Voilà le chiffre qu'il faut retenir.

Je voudrais enfin conclure par deux remarques qui me semblent importantes sur la City. C'est un projet d'aménagement qui est essentiel pour l'image de modernité qu'il donne à la Ville de Besançon, on ne le dit pas suffisamment. Tous les médias qui veulent communiquer sur Besançon en lui donnant une image de dynamisme photographient la City et je voudrais rappeler qu'elle s'inscrit dans la politique de confortement du centre-ville avec les opérations Mouillère, Prés de Vaux, Marché/Beaux-Arts, Pasteur et Musée du Temps.

Je vous invite mes chers collègues à voter et à prendre des risques pour le développement économique. On ne peut pas écrire ici que Besançon est dans la tourmente, et l'actualité immédiate vient de nous le prouver, et nous dire de ne pas prendre de risques pour le développement économique. Le tertiaire crée des emplois aujourd'hui. Nous allons nous lancer dans cette opération et je vous invite à voter ce rapport.

M. RENOUD-GRAPPIN : Vous nous avez dit, Monsieur ANTONY que la commercialisation du BB1 et du futur BB5 rencontrait du succès. En fait de succès, je constate que seuls 60 % du BB1 ont été vendus à des privés et que les 40 % qui nous restent sur les bras sont vendus à la SAIEMB, et vous prévoyez de plus que 75 % des nouveaux locaux vont également être vendus à la SAIEMB. Je n'ai pas eu de réponse à ma question : est-ce bien le rôle de la SAIEMB de gérer des locaux de bureaux de grand standing ?

M. LE MAIRE : Oui. C'est clair !

M. RENOUD-GRAPPIN : Je voulais avoir une réponse. Je pense qu'il faut retenir une leçon de cette opération et à gauche comme à droite, tout le monde sera d'accord là-dessus. Il faut retenir le fait que la Ville de Besançon et ses partenaires ne sont pas faits au départ pour réaliser des opérations comme celle-là. Il vaut mieux laisser cela à d'autres, qu'ils s'en débrouillent, s'il y a de l'argent à perdre qu'ils le perdent mais je ne crois pas que ce soit notre rôle car on a bien d'autres choses à faire.

M. LE MAIRE : C'est un point de vue très libéral ou libéraliste mais enfin c'est le vôtre !

M. ANTONY : Je voulais seulement préciser qu'aujourd'hui le marché du bureau c'est plutôt du locatif. Toutes les enquêtes vous le diront, renseignez-vous au niveau national, on préfère louer plutôt que d'investir dans la pierre, cela me paraît une évidence qui a été démontrée par la pré-commercialisation. C'est vrai que nous avons des touches extrêmement encourageantes mais que nous n'avons pas pu concrétiser car les organismes intéressés par une installation à la City voulaient une livraison dans les six mois, cela veut dire qu'ils sont pressés. Or nous ne pouvions pas donner de date de livraison dans la mesure où nous ne pouvions pas lancer la construction. C'est pour cela que nous avons décidé de construire en concession de construction par l'intermédiaire de quelqu'un qui a le savoir-faire, c'est-à-dire la SEDD. A partir du moment où la date de construction sera définitive, irrévocable, nous pourrons fournir une date de livraison et concrétiser les touches de location qui se sont formulées.

M. VUILLEMIN : Des opportunités se présentent pour achever l'ensemble d'un projet porteur d'une image de modernité pour la Ville de Besançon comme vient de le dire mon collègue ANTONY. Nous avons le devoir de saisir ces opportunités et de leur donner le moyen d'aller au bout. S'agissant du gouffre financier, je reprends l'expression qui a été utilisée tout à l'heure, la participation de 24 MF de la Ville est à comparer à ce que coûterait une décision d'arrêter l'opération. Si aujourd'hui ou hier on avait décidé d'arrêter l'opération, c'est 22 MF qu'il aurait fallu sortir.

S'agissant des recettes fiscales, il n'y a pas que des transferts, je ne citerai qu'un chiffre mais qui me paraît tout à fait significatif, il s'agit de la Caisse d'Epargne, le différentiel avant son installation à la City et après, c'est + 3 MF de recettes fiscales supplémentaires pour la Ville, ce qui est loin d'être négligeable».

Après en avoir délibéré et sur avis favorables des Commissions Urbanisme et du Budget, le Conseil Municipal en décide ainsi à l'unanimité moins 9 abstentions.

M. ANTONY, Président de la SAIEMB, ne prend pas part au vote.

Récépissé préfectoral du 30 décembre 1998.