

Centre d'Affaires de la City - ZAC Louise Michel - Bilans révisés et prévisionnels d'aménagement et de construction au 30 septembre 2000 - Avenant n° 5 au traité de concession

M. LE MAIRE, Rapporteur : Le Conseil Municipal du 14 décembre 1998 a décidé la nouvelle stratégie pour la poursuite de l'opération et approuvé les bilans correspondants.

Ce centre d'affaires comporte plusieurs sous-opérations avec leur propre objectif et leur bilan qui se décomposent ainsi :

Aménagement :

Cette partie consiste, en dépenses, à la libération des sols, aux démolitions et aux travaux de viabilité permettant de rendre constructible le terrain d'emprise.

En contrepartie, en recettes, figurent principalement les cessions des charges foncières et la participation de la Ville.

Actuellement, l'espace est totalement libéré (acquisitions, démolitions, ...) pour recevoir les projets de construction.

Par ailleurs, la commercialisation est totalement terminée puisque depuis le dernier bilan, les trois zones constructibles ont été concrétisées :

- *immeuble 4* sur 4 400 m² de SHON, pour un hôtel de 119 chambres et restaurants avec le groupe ACCOR dont les travaux ont commencé pour une livraison fin 2001.

- *immeuble 5* pour un immeuble de bureaux qui accueillera l'ARH, la DDASS / DRASS de 6 100 m² de SHON ; les travaux viennent de débuter et une livraison est prévue pour fin 2002.

- *immeuble 6* de 5 150 m² de SHON au groupe MARIGNAN pour 63 logements dont l'acte authentique a été signé le 24 janvier 2000.

Extension du parking :

Le souhait de la Ville d'engager la poursuite de la ZAC a impliqué de confier à la SEDD une concession pour la construction de l'extension du parking dans le cadre de la procédure d'aménagement.

Cela permet de satisfaire les besoins de stationnement des nouveaux immeubles, des demandes complémentaires de stationnement des immeubles existants et des visiteurs.

Les places sont cédées à chaque constructeur en plus de la charge foncière et à chaque demandeur qui le souhaite.

L'extension portera sur 362 places ; au total le parking offrira donc environ 600 places. Les travaux ont débuté en octobre 2000 dans le cadre de la réalisation de l'immeuble 5 pour une livraison fin 2002.

Immeuble 1 :

Après la cession totale des locaux à la SAIEMB, il convient de solder l'opération de construction par la présentation du pré-bilan de clôture ci-après.

Depuis l'approbation du dernier bilan, aucun fait majeur n'est apparu sur cet immeuble.

Immeuble 5 :

Après la signature du bail avec l'ARH / DDASS / DRASS en juillet 2000, la SEDD, dans le cadre de la concession est chargée de construire et réaliser l'aménagement des locaux de l'ensemble de l'immeuble.

Une recherche de montages juridiques et financiers est en cours pour la mise en oeuvre d'une solution de portage unique et définitif de cet ensemble immobilier.

La SEDD est donc missionnée pour contacter les investisseurs, en vue d'aboutir à la cession de l'immeuble 5 et des parkings avant l'entrée dans les lieux prévue fin 2002.

BILAN GENERAL DE L'OPERATION

Le présent bilan prévisionnel au 30 septembre 2000 de l'ensemble se décompose en 4 sous-opérations avec à chaque fois les dépenses et les recettes suivant les valeurs retenues au bilan du 30 septembre 1998 approuvé par le Conseil Municipal du 14 décembre 1998.

Dépenses (KF HT)	Bilan au 30.09.1998	Bilan révisé au 30.09.2000
Aménagement		
Acquisitions	10 629	10 970
Etudes	4 283	4 386
Travaux	11 354	12 616
Maîtrise d'ouvrage SEDD	3 081	3 298
Frais sur vente	2 647	2 373
Frais financiers	5 463	5 202
Frais divers	486	486
Fonds de concours	7 928	7 928
Total aménagement	45 871	47 259

Parking		
Foncier, études	100	1 494
Travaux	21 012	23 104
Honoraires		
- maîtrise d'oeuvre	1 891	2 093
- conduite d'opération SEDD	1 118	1 233
- bureau d'études divers	1 017	903
Commercialisation	150	962
Frais financiers	2 200	2 500
Total parking	27 488	32 289
Immeuble 1		
Foncier	5 618	5 618
Travaux	35 787	35 800
Honoraires	5 503	5 507
Commercialisation	3 019	3 017
Frais financiers	4 205	4 158
Charges locatives	4 153	4 304
Total immeuble 1	58 285	58 404
Immeuble 5		
Charges foncières	1 586	1 586
Etudes	140	60
Quote-part fondations	746	916
Travaux	28 393	35 270
Honoraires maîtrise d'oeuvre	2 839	3 643
Honoraires bureaux d'études	1 220	1 690
Rémunération SEDD	1 728	2 114
Commercialisation	3 841	2 988
Frais financiers	3 000	3 613
Frais divers	350	250
Achat des locaux immeuble 4	0	0
Total immeuble 5	43 843	52 130
Total général des dépenses	175 487	190 082

Recettes (KF HT)	Bilan au 30.09.1998	Bilan révisé au 30.09.2000
Aménagement		
Cessions	23 944	25 795
Produits de cession, TVA	2 454	2 453
Participation Ville	19 473	19 011
Total aménagement	45 871	47 259
Parking		
Cessions des places	18 175	19 740
Quote-parts pour fondations	2 146	2 497
Participation Ville	7 167	10 052
Total parking	27 488	32 289
Immeuble 1		
Cession aux tiers	26 783	26 828
Cession à la SAIEMB/Promotion	19 200	19 200
Fonds de concours	1 500	1 500
Participation Ville	3 779	3 479
Produits divers	1 472	1 472
Produits locatifs	5 551	5 925
Total immeuble 1	58 285	58 404
Immeuble 5		
Cession Tiers	10 961	0
SAIEMB/Promotion	32 882	48 600
Participation Ville	0	3 530
Cession des locaux de l'immeuble 4	0	0
Total immeuble 5	43 843	52 130
Total général des recettes	175 487	190 082

Analyse des dépenses et des recettes :*- Bilan d'aménagement (+1 388 KF HT) :*

L'évolution des dépenses provient du coût des acquisitions et du poste travaux suite aux réajustements des aménagements des espaces extérieurs.

Cette dépense est compensée par les recettes de cessions aux tiers. A noter, la réduction de la participation de la Ville pour environ 500 KF.

- Bilan de l'extension du parking (+ 4 801 KF/HT) :

L'essentiel des dépenses en augmentation sont dues :

- à la progression des résultats des appels d'offres par rapport au bilan arrêté en 1998 et aux honoraires correspondants,

- aux frais financiers et à la commercialisation.

Une partie des recettes est apportée par la Ville à hauteur de 2 885 KF/HT sous forme de participation.

- Bilan de l'immeuble 1 (+ 419 KF/HT) :

Ce pré-bilan de clôture dégagerait pour la Ville environ 300 KF HT.

- Bilan de l'immeuble 5 (+ 8 287 KF HT) :

Comme pour le bilan du parking, le coût supplémentaire provient :

- de l'augmentation de la masse des travaux due à l'évolution du programme,

- de l'évolution des résultats d'appel d'offres par rapport à 1998 (+ 6 877 KF/HT),

- des honoraires correspondants à la progression des travaux et aux études complémentaires à l'accueil de la DRASS (+ 1 659 KF/HT).

La négociation pour l'accueil de la DRASS n'a pas permis d'absorber la totalité de cette augmentation, c'est pourquoi la participation de la Ville pour l'équilibre de cette sous-opération sera de 3 530 KF/HT.

Au bilan précédent de l'immeuble 5, figurait une dépense de 3 600 KF/HT pour achat de locaux dans l'immeuble 4. Cette provision est supprimée par la prise en charge totale de cet immeuble par le groupe ACCOR.

En résumé, globalement, en consolidant tous les bilans, l'augmentation de 14 595 KF HT est compensée par les recettes de cessions et une progression de la participation de la Ville pour 5 607 KF/HT soit environ 6 550 KF/TTC (le montant de TVA étant particulièrement dû à la variation des taux).

Au final, la participation totale de la Ville sera de 36 072 KF/HT pour cette opération au titre de laquelle une compensation a été versée de 11 500 KF/HT pour le foncier, les travaux de voirie et l'apport de la subvention au CLA.

Traité de concession - Avenant n° 5 :

Les aléas, les contraintes et le contexte environnemental ont conduit la Ville de Besançon et la SEDD à redéfinir les modalités d'intervention de la Société pour la poursuite de l'opération.

Cela implique de modifier le contenu des objectifs de construction et les modes de gestion des ventes, de la gestion locative et de mettre en concordance les rémunérations de la SEDD.

Par ailleurs, le traité de concession actuel impose à la SEDD les modalités de passation des marchés conformément au Code des Marchés et des règles internes de la Ville de Besançon.

La SEDD étant assujettie aux dispositions d'attribution des marchés définies par la Loi Sapin, il est proposé d'appliquer ces règles dans le cadre de l'avenant.

TRESORERIE

Le plan global 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 a permis d'assurer la trésorerie de l'opération et permet au 30 septembre 2000 de présenter un pré-bilan de clôture.

La trésorerie trimestrielle cumulée de chaque opération regroupe les opérations relevant de la partie Aménagement et celle relevant de la partie Construction d'Immeuble.

Compte tenu des échéanciers trimestriels prévisionnels détaillés dans le bilan de chacune des sous-opérations, le tableau global prévisionnel de trésorerie trimestrielle fait apparaître des besoins complémentaires de trésorerie que la société devra couvrir.

- Pour la partie Aménagement (ZAC + Parking), la trésorerie est assurée par un emprunt de 22 MF souscrit auprès de DEXIA - CLF.

- Pour la partie Construction (Immeuble 5), il sera nécessaire d'engager la mise en place d'un financement en 2001 de la façon suivante :

. un emprunt de 30 MF environ avec remboursement in fine au moment de la vente,

. un découvert individualisé de 15 MF environ permettant de lisser les frais financiers en fonction des découverts réels.

ou selon toute autre proposition plus performante résultant de l'étude d'ingénierie financière à mener en concertation avec les organismes financiers et la Ville de Besançon.

Le Conseil Municipal est appelé à :

- approuver le bilan prévisionnel global révisé au 30 septembre 2000,

- garantir les emprunts à mettre en place pour un montant de l'ordre de 45 MF, étant précisé que ceux-ci feront l'objet de délibérations spécifiques en temps opportun,

- approuver le montant prévisionnel total de la participation de la Ville de Besançon à l'équilibre de l'opération globale estimée au 30 septembre 2000 à 36 072 KF HT soit 43 154 KF/TTC ainsi que son échéancier de versement :

déjà versé :	17 804 KF/TTC
2000 :	4 700 KF/TTC
2001 :	4 700 KF/TTC
2002 :	4 700 KF/TTC
2003 :	11 250 KF/TTC

- approuver et autoriser M. le Maire à signer l'avenant n° 5 au traité de concession.

«**M. ANTONY** : Une précision en ce qui concerne l'immeuble 5 : aujourd'hui la commercialisation étant faite et le bail étant signé par l'Etat, on a les occupants, 100 % de la surface est louée, on négocie avec plusieurs groupes d'investisseurs. Comme la rentabilité locative est assez intéressante, de l'ordre de 8,9 %, c'est un rendement correct, on a très bon espoir d'aboutir prochainement. La deuxième partie de la délibération concerne le bilan général de l'opération. On constate que celui-ci augmente de 8,5 % entre septembre 1998 et septembre 2000, c'est-à-dire entre les deux bilans de l'opération, 8,5 % sur deux années compte tenu du résultat des commissions d'appels d'offres et de l'augmentation du taux de la construction, ça n'est pas exagéré. Les dépenses sont analysées et on souligne qu'elles progressent essentiellement par le jeu des commissions d'appels d'offres et par la masse des travaux due à l'évolution du programme, en particulier sur le bâtiment n° 5 qui est passé de 5 à 6 000 m² de SHON. En résumé, la participation totale de la Ville pour l'opération City, sur un montant de 190 millions, est de 36 millions de francs HT, dont il faut enlever 11 millions qui correspondent aux terrains que la Ville a vendus à l'opération, à une participation de l'opération sur la voirie adjacente à hauteur de 2 millions, et il convient encore d'ajouter l'aide de la Ville à hauteur de 2,5 millions pour le CLA. En réalité, dans cette opération de 190 millions, la participation réelle de la Ville est donc de 24,5 millions. En ce qui concerne le dernier point, la trésorerie, dans l'échéancier des versements de la Ville, il est inscrit en 2003, année de la fin de la concession 11 millions mais on pourra prolonger cette concession pour lisser l'effort de la Ville naturellement.

M. JACQUEMIN : Quelques mots compte tenu de l'importance de cette opération qui, je le rappelle, a été lancée maintenant il y a quasiment 10 ans puisque je crois que c'était au début des années 1990. Au départ, je rappelle qu'il s'agissait d'un centre d'affaires. Force est aujourd'hui de constater qu'entre ce qui est réalisé, dans les objectifs j'entends, et ce qui était prévu il y a tout de même une très grande marge puisqu'aujourd'hui sur La City on a du logement, des administrations. En fait on n'a pas vraiment un outil de promotion économique comme il avait été dit au départ, c'est tout de même important de le signaler.

La deuxième réflexion préliminaire, c'est de dire aussi que nous étions partis sur un équilibre financier, voire même, je crois d'ailleurs me souvenir un peu plus en disant : les opérations d'aménagement pourront concourir à la modernisation du quartier. Je crois qu'on n'en est pas là puisque, comme vient de le dire M. l'Adjoint, c'est une dépense financière pour la collectivité de l'ordre de 25 millions de francs, actuellement, puisque

c'est un budget prévisionnel qui nous est fourni forcément aujourd'hui avec évidemment, c'est vrai, des risques que l'on analyse bien puisque la commercialisation est terminée.

La troisième réflexion que je veux faire sur La City, c'est qu'on est parti avec un projet architectural ambitieux. Personnellement le parti architectural retenu, je le trouve assez agréable. Simplement les surcoûts que ce parti entraînait ont tout de même handicapé l'opération et n'ont pas même permis de tenir le cahier des charges initial et vous avez eu quelquefois de la chance que certains recours ne soient pas exercés, notamment sur une partie du bâtiment qui est la plus proche du pont Canot.

Ces trois remarques étant faites, je reviendrai, si vous le voulez bien, à quelques remarques plus précises sur les quelques opérations lancées.

J'observe d'abord que la Ville intervient pour équilibrer le budget aménagement à 40 % des dépenses pour 19 millions de francs, c'est le chapitre le plus lourd à porter.

Ma deuxième réflexion concerne les parkings. Vous ne faites apparemment supporter au budget parking aucune charge foncière. On pourrait le faire mais je crois que ça serait de toute façon assez illusoire. Le coût, à titre indicatif pour l'assemblée, de la place de parking, c'est je crois 85 000 F et votre politique de revente, c'est là qu'on pourrait un peu s'interroger, je m'interroge, est de ne pas revendre à ce prix-là. Vous bonifiez le prix d'ailleurs de manière différente suivant les clients, puisque vous vendez en moyenne 50 000 F le parking qui en coûte 80 - 85 000 F. Mais cela va de 40 000 F et quelque à 65 000 F suivant les clients. Je me demande si l'on ne pourrait pas miser sur un niveau de commercialisation un peu plus important car l'extension de parking coûte tout de même assez cher à la communauté.

Sur l'immeuble 1, je ne crois pas qu'il y ait grand chose à dire, parce qu'on en a déjà longuement délibéré ici. Rappelons simplement que cet immeuble redonné à la SAIEMB coûte à la Ville, aux concitoyens bisontins 3 millions et demi de francs, c'est-à-dire 700 F par m², ce qui n'est pas une paille et je signale que la charge foncière est de 1 000 F par m², ce qui est tout à fait correct dans cette opération-là.

Par contre, sur l'immeuble 5, c'est peut-être là où tout de même on peut s'interroger, Monsieur le Maire, sur la mécanique qui prédomine dans cette tractation, on sait que l'immeuble 5 va donc être un immeuble de plusieurs milliers de m², 6 100 m² à destination de l'administration nationale, c'est-à-dire la DDASS et la DRASS je crois. On peut s'interroger sur les raisons pour lesquelles le citoyen bisontin doit mettre la main au portefeuille pour loger une administration d'Etat. Pour ma part, je n'en suis pas du tout d'accord. Est-ce que cela voudrait dire que nous avons le couteau sous la gorge et que vous êtes obligés de négocier pour en terminer avec cette opération qui n'est pas très heureuse, il faut bien le reconnaître et faire des sacrifices ? C'est la réponse et l'interprétation que je donne car enfin pour les charges foncières, c'est-à-dire la répercussion de l'aménagement sur le bilan de l'opération, alors qu'on vient de le voir pour l'immeuble 1, il y avait 1 000 F de charge foncière que vous faites supporter à l'opération, à l'administration de la DRASS vous ne faites supporter que 260 F par m². Pourquoi cette subvention déguisée à l'administration fiscale ? Moi je n'en suis pas du tout d'accord et de surcroît, le contribuable bisontin va payer à hauteur de 3 600 000 F en plus du cadeau déjà évoqué. Donc, en clair, sur cette opération de l'immeuble 5, je ne la trouve pas du tout juste pour le citoyen de cette ville, à qui on fait supporter une charge -je ne sais pas si M. PINARD est là mais j'aurais dû certainement trouver auprès de lui un écho favorable,

c'est un de ces thèmes favoris- qu'il n'a pas à supporter. Sur cette opération, je note aussi qu'entre les frais d'honoraires et les frais de commercialisation, on monte à 20 % du coût de l'opération. Accepter 3 millions de coût de commercialisation alors qu'on n'a qu'un client qui est déjà trouvé, je pense que c'est tout à fait exagéré. Sur ce dossier immeuble 5, vous l'avez bien compris, je suis extrêmement réservé pour ne pas dire très critique.

Voilà les quelques réflexions que j'avais à faire. J'ai bien conscience, Monsieur le Maire, que cette opération vous souhaitez la terminer, je crois que comme l'a dit Daniel ANTONY, la commercialisation est bouclée, le mandat va s'achever. Est-ce que les solutions trouvées seront des solutions définitives ? On a tout de même encore et je terminerai là, quelques points d'interrogation. Je souhaite que le promoteur Marignan aille au bout de son opération, je le souhaite vraiment et je souhaite aussi que l'on trouve un porteur pour financer l'opération immeuble 5. C'est vrai qu'on a rendu le dossier alléchant puisqu'on l'a largement subventionné.

M. LE MAIRE : Je vous remercie Monsieur JACQUEMIN et je vous dirai qu'on a fait cet immeuble La City par défaut car on a dû reprendre un dossier qu'une succursale, filiale de la Caisse des Dépôts nous a laissé. On savait très bien que ce n'était pas de notre compétence de faire un immeuble d'affaires mais on a essayé d'y mettre le maximum et de ne pas trop y perdre. Vous dites, c'est vrai que cela va faire cher pour la Ville de Besançon, 24,5 millions vient de dire M. ANTONY, ça représente à peu près 10 à 15 %, même pas 15 % du coût et en face de ces 24,5 millions, je vous dirai qu'en 4 ans, de 1995 à 1999 La City a fourni 14 millions de fiscalité locale à la Ville. Donc on s'y retrouve quand même. Alors si on n'y a pas mis les affaires qu'on souhaitait, on y a mis quand même des entreprises qui paient la taxe foncière, la taxe professionnelle... fiscalité qui rentre dans nos caisses par rapport à ce qu'on a dû décaisser. Mais je le répète dès le départ, personnellement et à l'époque l'équipe municipale ne souhaitait pas du tout prendre en charge cette construction de La City. Nous avons rencontré le même problème avec le Forum à Planoise qui a été construit pour y loger des étudiants. Or le CROUS nous a laissés tomber et il a fallu reprendre cette opération.

Alors moi je veux bien me débrouiller mais ne pas faire perdre trop d'argent aux contribuables bisontins. Donc tout ceci explique un peu cela, les difficultés qu'on peut rencontrer. En tout cas on y a beaucoup travaillé, la SEDD également et si on arrive à terminer, on sera content d'avoir fait cette opération. Quant à l'architecture, je vous ai déjà avoué que membre du jury, je n'avais pas choisi cette solution pour les difficultés de commercialisation qu'on a rencontrées après, etc. je n'ai pas voté pour ce projet.

M. DINTROZ : Je vais m'abstenir parce que je ne ferais que redondance avec ce qu'a dit M. JACQUEMIN.

M. LE MAIRE : Vous commencez à prendre de la bouteille, c'est bien ! Vous jugez de l'impact de ce que vous allez dire, c'est très bien, ça a déjà été dit et bien dit par votre collègue UDF.

M. DINTROZ : Pas la peine de perdre du temps.

M. BONNET : Je suis un peu étonné quand même parce qu'on entend suffisamment que la Ville souhaite donner une certaine spécificité à différentes zones industrielles et commerciales, et entre autres il y a un pôle santé et on a pas mal d'exigences quand il s'agit qu'une entreprise s'installe en disant qu'il faut tenir compte de la zone et des

perspectives de la ville pour cette zone. Or là, on voit des administrations d'Etat s'installer à La City. C'est vrai qu'il faut que le tertiaire comble certaines carences mais il n'est sans doute pas possible d'avoir pression sur des administrations de l'Etat mais on aurait pu imaginer qu'elles iraient au pôle santé. Elles s'installent là parce qu'elles le souhaitent ou parce que ça vous arrange ? C'est quand même étonnant.

M. LE MAIRE : Ça les arrange aussi, nous ont-elles dit.

M. DUVERGET : Monsieur le Maire, dans les années 1970, il y avait eu une exposition au Musée des Beaux-Arts qui s'appelait «Le patchwork». C'était la découverte de ces tissus qui venaient de minorités des Etats-Unis. Le centre d'affaires, M. JACQUEMIN a bien retracé l'historique, c'est effectivement aujourd'hui devenu un patchwork, c'est-à-dire que le cahier des charges initial n'a pas été respecté jusqu'au bout. Je voudrais simplement préciser que par rapport à TEMIS, c'est l'anti TEMIS. TEMIS aujourd'hui a effectivement un cahier des charges très rigoureux, une liaison très précise dans sa fonctionnalité entre l'université, la recherche et l'économie. La City c'était au départ un centre d'affaires, je pense que ce n'est pas une très bonne affaire pour la Ville de Besançon ni pour les Bisontins. Nous nous abstenons sur ce dossier d'autant qu'effectivement il y a un peu plus d'un an je me souviens avoir posé la question : faut-il ou non continuer ? et vous nous aviez expliqué et M. l'Adjoint nous l'avait dit aussi : «au stade où l'on en est, on n'a plus le choix». Sans doute, vous n'avez plus le choix, assumez-le maintenant.

M. LE MAIRE : Nous allons parfaitement l'assumer. D'ailleurs je ne sais pas si vous vous rendez compte, dans les différentes revues qui paraissent sur Besançon, que voit-on ? La Citadelle souvent, La City, au moins une fois sur deux. C'est preuve qu'elle a de l'allure quand même, bien que je vous aie dit tout à l'heure que ce n'est pas tout à fait ce que je souhaitais.

M. VUILLEMIN : A titre personnel, j'assume parfaitement ce choix pour deux raisons. Si l'on fait le bilan de l'opération, c'est vrai qu'il y a plusieurs manières de regarder un bilan, on peut regarder l'aspect comptable, les recettes, les dépenses, etc. mais on peut aussi analyser un bilan par rapport aux objectifs qui étaient fixés. Si l'on regarde aujourd'hui la situation, finalement cette opération a permis quoi ? De créer et d'attirer des activités au centre-ville, de créer et de maintenir des services au centre-ville donc, ce qui est quand même bien la priorité nationale aujourd'hui, de créer des emplois. L'hôtel qui va s'installer, en créera, avec la Caisse d'Epargne qui s'est regroupée sur ce site, il y en a eu de créés, etc. Deuxième conséquence par rapport à cela, et c'est quelque chose qui me paraît très important, au cours des différents dossiers que l'on a abordés ce soir, on a beaucoup parlé de projets, et donc de dépenses mais en face de ces dépenses, dans les années qui viennent, il faudra mettre des recettes. Et l'une des conséquences aussi de tout cela, le Maire y a fait allusion, c'est quand même bien l'augmentation de la richesse fiscale de la Ville. On l'a dit, toutes taxes confondues, 14 millions entre 1996 et 1999. Ce n'est pas rien et moi je prétends que c'est l'un des grands enjeux des années qui viennent pour la Ville. Il faudra absolument augmenter la richesse fiscale de la Ville, ce qui ne veut pas dire jouer sur les taux mais augmenter les bases de taxe foncière, de taxe d'habitation, j'allais dire de TP mais elle va partir à l'agglomération mais enfin elle rentre quand même dans l'intérêt général, c'est l'intérêt majeur pour moi des années qui viennent pour la Ville. Donc voilà les deux raisons pour lesquelles j'assume.

Je vais ajouter encore une troisième chose, si vous permettez, on a parlé des augmentations de coût. J'ai là sous les yeux un article paru dans «Le Moniteur» le 20 octobre dernier sur une enquête menée sur les appels d'offres. On a dit à plusieurs reprises : c'est la conséquence de la commission d'appels d'offres, comme je la préside je vais donc vous en dire un mot si vous le voulez bien. C'est vrai que souvent, ou de plus en plus en tout cas, parce que la situation économique fait que c'est comme ça aujourd'hui, quand on ouvre les enveloppes, on constate des offres très au-delà des estimations faites par nos services. L'enquête qui a été conduite par Le Moniteur conclut à quoi ? Elle conclut à une augmentation je dirai normale de 16 % à l'heure actuelle, des coûts de travaux par rapport aux estimations anciennes. Ces 16 % sont justifiés par trois choses : premièrement les fournitures, + 6 %, deuxièmement l'incidence des 35 heures + 5 %, donc fournitures + 35 heures 11 %, et enfin les marges. La situation économique étant meilleure, les entreprises en ont profité pour reconstituer leurs marges, résultat de tout cela, + 16 % entre une estimation sur les bases habituelles ou anciennes et les coûts qui arrivent. Or, je ne dis pas que ces 16 % justifient tous les dépassements qu'on peut voir ici ou là, mais ça apporte quand même une réponse intéressante, et il arrive un moment où il faut bien faire, on ne peut pas sans arrêt remettre, reporter etc. Voilà les quelques éléments que je voulais apporter mais encore une fois, à titre personnel, parce que ça augmente la richesse fiscale de la ville, parce qu'on a créé et favorisé le développement de services et d'emplois, j'assume parfaitement cette opération.

M. LE MAIRE : Merci Jacques. J'y ajouterai le CLA dont l'impact est quand même important.

M. BONNET : M. le Premier Adjoint parle de création d'emplois. Je voudrais qu'on estime réellement ces créations puisque là on évoque des administrations ou un hôtel, ce sont des transferts d'emplois. Est-ce que vous pourriez chiffrer réellement les créations d'emplois ?

M. DINTROZ : C'est pour vous demander simplement s'il n'y a pas quelque part un transfert de taxes. Il y a des gens qui étaient à certains endroits et qui se déplacent, et ils ne les paient plus à l'endroit où ils étaient précédemment. Ce n'est quand même pas une totalité de créations au point de vue des taxes. L'Hôtel des Bains, par exemple, d'après ce que je crois, va fermer. La Caisse d'Épargne était installée peu ou prou par secteur ailleurs, donc ce n'est pas une création totale de taxes, c'est un petit peu comme se passent actuellement les essais qu'il y a d'installations au niveau du parc scientifique. Les gens se déplacent. Ils sont à Besançon et voudraient se déplacer pour aller à un meilleur endroit, ce qui se justifie sur le plan de travail, sur le plan commercial mais la création de richesses n'est pas aussi importante que vous le laissez entendre.

Au point de vue de la construction, juste deux mots. Il y a quand même quelques endroits où il y a tellement de malfaçons que cet immeuble, que pour ma part j'apprécie très moyennement, est quelque part un petit peu biodégradable si je comprends bien. Et je n'ai pas l'impression qu'il traversera les siècles parce que quand on voit le cahier des charges par exemple au CLA quant aux problèmes liés aux difficultés de cette construction, ça ne doit pas faire le troisième millénaire.

M. LE MAIRE : Daniel ANTONY répond à tout cela.

M. ANTONY : Le Conseil Municipal du 14 décembre 1998 avait autorisé la relance de l'opération City sur ce fondement. J'estime que la SEDD et les services de l'urbanisme ont rempli leurs tâches puisqu'aujourd'hui l'opération est complètement bouclée.

C'est vrai qu'on peut émettre un certain nombre de critiques. Je voudrais quand même souligner que l'option logement était prévue dans le cahier des charges comme une variante possible dès le départ il y a plus de dix ans. Donc elle n'est pas en dérogation avec l'esprit de La City. Alors ce n'est peut-être plus tout à fait complètement un centre d'affaires, mais ça reste néanmoins un centre tertiaire. Il faut bien qu'on se le dise. C'est vrai qu'il y a des transferts d'activités d'un lieu sur l'autre, c'est la loi de la vie économique, mais c'est un petit peu un jeu de chaise vide, lorsqu'une entreprise se déplace elle laisse une place libre à une autre activité. En ce qui concerne la Caisse d'Epargne, elle a regroupé sur Besançon un certain nombre de services régionaux qui étaient ailleurs, donc il y a eu création nette d'emplois.

Nous n'avons pas complètement épuisé les possibilités de ce centre tertiaire puisqu'on peut encore trouver 2 000 m² de SHON dans le prolongement du CLA. Aussi, nous nous réservons une possibilité d'améliorer ce bilan financier par une nouvelle construction. Nous avons en effet des demandes d'entreprises, de sociétés, d'activités libérales pour s'installer sur le site. Alors peut-être qu'on reviendra sur La City mais avec un bilan encore amélioré. Je n'étais pas dans le jury qui a décidé du choix mais on fait avec.

J'ai retenu tout à l'heure une remarque sans doute justifiée de M. JACQUEMIN en ce qui concerne le prix de vente de la construction de parking, effectivement nous nous mettons dans le prix du marché. Je voudrais quand même que l'on retienne l'idée que ces 600 véhicules ne seront pas sur la voie publique. Ils seront dans l'opération intra-muros et je pense que cela aussi a un coût et qu'il n'est pas négligeable. On a dit tout à l'heure, un peu à tort selon moi, que les Bisontins vont devoir supporter trois millions sur le BB1. Je n'ai pas compris ce chiffre et il faudra qu'on me l'explique mais globalement aujourd'hui, La City qui est à moitié faite puisqu'on est en train d'achever la deuxième partie, rapporte en taxe foncière et en taxe professionnelle 3,9 millions par an. Par extrapolation, on a fait faire une estimation par nos services financiers, on peut considérer qu'on aura entre 5 et 6 millions de taxe professionnelle et de taxe foncière par an, c'est-à-dire que le retour sur investissement est de l'ordre de 5 ans. C'est rare en économie un retour aussi rapide en investissement. C'est ainsi qu'on fabrique de la ville... il faudrait que mes collègues suivent des stages d'urbanisme peut-être et aillent voir comment ailleurs dans les autres villes on fabrique de la ville. Dans toutes les ZAC, les collectivités mettent de l'argent, c'est vrai pour La Fayette et vous ne l'avez jamais relevé, on va en parler tout à l'heure, l'aide de la Ville pour l'entreprise industrielle, sur La Fayette, s'élève à 17 millions de francs sur 66 millions de bilan, ça représente 25 % et davantage. Sur La City, c'est du tertiaire et c'est aussi de l'emploi, l'effort de la Ville : 24 millions et demi sur 190 millions c'est moins de 13 % et le Premier Adjoint l'a souligné à juste titre, le tertiaire c'est aussi de l'emploi, c'est même là qu'il y a le plus fort gisement de recrutements.

J'ai entendu M. DUVERGET parler de la rigueur de la sélection sur TEMIS. Je voudrais quand même souligner aujourd'hui que cette rigueur est tellement forte qu'il n'y a aucune entreprise sur le parc scientifique. Je pense que cette rigueur est très forte et trop grande et qu'il faudra qu'on revoie cela. Je préfère la souplesse de La City à la rigueur de TEMIS».

Après en avoir délibéré et sur avis favorables des Commissions Urbanisme, Contrôle Financier et Budget, le Conseil Municipal en décide ainsi à l'unanimité, neuf Conseillers s'abstenant.

Récépissé préfectoral du 13 novembre 2000.