

## **Centre d'Affaires La City - ZAC Louise Michel - Bilans révisés et prévisionnels d'aménagement et de construction au 30 juin 2002 - Avenant n° 6 au traité de concession**

**M. l'Adjoint FUSTER, Rapporteur** : Par convention du 3 juillet 1990, la Ville de Besançon a concédé à la SEDD la réalisation de la ZAC Louise Michel.

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 comme suit :

### ***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.

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

- **immeuble 4** sur 4 425 m<sup>2</sup> de SHON avec le groupe ACCOR, pour un hôtel de 119 chambres et restaurants dont les travaux ont commencé,

- **immeuble 5** pour un immeuble de bureaux qui accueillera l'ARH, la DDASS / DRASS de 6 100 m<sup>2</sup> de SHON ; les travaux sont bien engagés et une livraison est prévue fin premier semestre 2003,

- **immeuble 6** de 5 150 m<sup>2</sup> de SHON au groupe MARIIGNAN 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, les 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 en cours de réalisation portera sur 360 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 semestre 2003.

**- Immeuble 1 (bureaux)**

Après la cession totale des locaux destinés à la location à la SAIEMB, on prend acte de l'achèvement de cette sous-opération de construction-gestion. Le bilan présenté vaut bilan de clôture.

**- 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.

La mise en oeuvre d'une solution de portage foncier unique et définitif de cet ensemble immobilier est en cours.

La SEDD est donc missionnée pour concrétiser avec un investisseur la cession de l'immeuble 5 et des 122 parkings avant l'entrée dans les lieux prévue fin premier semestre 2003.

***Bilan général de l'opération***

Le présent bilan prévisionnel au 30 juin 2002 de l'ensemble se décompose en 4 sous-opérations avec à chaque fois les dépenses et les recettes suivant les valeurs retenues au dernier bilan du 30 septembre 2000 approuvé par le Conseil Municipal du 6 novembre 2000.

Dépenses K€ HT	Bilan révisé au 30/09/2000	Bilan au 30/06/2002
<b>Aménagement</b>		
Acquisitions	1 672	1 689
Etudes	669	675
Travaux	1 923	2 013
Maîtrise d'ouvrage SEDD	503	622
Frais sur vente	362	449
Frais financiers	793	810
Frais divers	74	57
Fonds de concours	1 209	1 209
<b>Total aménagement</b>	<b>7 205</b>	<b>7 524</b>
<b>Parking</b>		
Foncier, études	228	263
Travaux	3 522	4 530
Honoraires :		
- maîtrise d'oeuvre	319	-
- conduite d'opération SEDD	188	215
- bureau d'études diverses	137	23
Commercialisation	147	124
Frais financiers	381	377
<b>Total parking</b>	<b>4 922</b>	<b>5 532</b>

Dépenses K€ HT	Bilan révisé au 30/09/2000	Bilan au 30/06/2002
<b>Immeuble 1</b>		
Foncier	856	856
Travaux	5 458	6 015
Honoraires	840	279
Commercialisation	387	388
Frais financiers	634	634
Charges locatives	656	639
Fonds de concours	73	69
<b>Total immeuble 1</b>	<b>8 904</b>	<b>8 880</b>
<b>Immeuble 5</b>		
Charges foncières	242	232
Etudes	9	19
Travaux - Honoraires	6 329	6 539
Rémunération SEDD	322	334
Commercialisation	456	579
Frais financiers	551	386
Frais divers	38	38
Achat des locaux immeuble 4	0	0
<b>Total immeuble 5</b>	<b>7 947</b>	<b>8 127</b>
<b>Total général des dépenses</b>	<b>28 978</b>	<b>30 063</b>

Recettes K€ HT	Bilan révisé au 30/09/2000	Bilan au 30/06/2002
<b>Aménagement</b>		
Cessions	3 933	3 932
Produits de cession, TVA	374	450
Participation Ville	2 898	3 142
<b>Total aménagement</b>	<b>7 205</b>	<b>7 524</b>
<b>Parking</b>		
Cessions des places	3 009	3 382
Quote-part pour fondations	381	148
Participation Ville	1 532	2 002
<b>Total parking</b>	<b>4 922</b>	<b>5 532</b>

Recettes K€ HT	Bilan révisé au 30/09/2000	Bilan au 30/06/2002
<b>Immeuble 1</b>		
Cession aux tiers	4 091	7 017
Cession à la SAIEMB/Promotion	2 927	-
Fonds de concours	229	229
Participation Ville	530	502
Produits divers	224	224
Produits locatifs	903	908
<b>Total immeuble 1</b>	<b>8 904</b>	<b>8 880</b>
<b>Immeuble 5</b>		
Cession aux tiers	7 409	7 543
Participation Ville	538	583
Autres produits	0	1
Cession des locaux de l'immeuble 4	0	0
<b>Total immeuble 5</b>	<b>7 947</b>	<b>8 127</b>
<b>Total général des recettes</b>	<b>28 978</b>	<b>30 063</b>

### **Analyse des dépenses et des recettes**

#### **- Bilan d'aménagement**

Le bilan est en augmentation de 319 K€ (+ 4,43 %). Ces augmentations sont liées à :

- la prolongation de la concession de 2 ans,
- la mise en oeuvre de l'éclairage dans le souterrain de l'avenue Louise Michel,
- l'avance sur frais définie dans le protocole SEDD/Hotexco (études des renforts), dans l'attente du jugement définitif dans le cadre du contentieux en cours. La SEDD a en effet réalisé les travaux confortatifs, à frais avancés, pour débloquer le redémarrage du chantier de l'Hôtel.

La participation de la Ville à l'équilibre augmente de 243 K€ (+ 8,4 %).

#### **- Bilan de l'extension du parking (+ 610 K€ HT soit + 12,9 %)**

L'essentiel des dépenses en augmentation sont dues :

- aux suggestions de mise en oeuvre de la paroi de soutènement provisoire (travaux et honoraires) pour pallier l'effondrement survenu en cours de chantier,
- à la perte des 2 places de parking en ouvrage (baisse de recettes).

La participation de la Ville à l'équilibre augmente de + 470 K€ HT.

**- Bilan de l'immeuble 1**

Le bilan de clôture est en diminution de 24 K€ HT. La participation de la Ville se trouve allégée de 28 K€ HT (- 5,4 %) dans le bilan général.

**- Bilan de l'immeuble 5**

Le bilan se trouve en augmentation de 180 K€ (+ 2,3 %). La participation de la Ville augmente de 45 K€ (+ 8,24 %).

**- Bilan global**

Pour l'ensemble de l'opération La City, le bilan consolidé génère une augmentation globale de 1 085 K€ HT soit une participation supplémentaire de 730 K€ (+13,27 %) pour la Ville.

**L'échéancier prévisionnel du versement de la participation à l'opération City :**

- 2002 : 564 K€ TTC
- 2003 : 717 K€ TTC
- Ultérieur : 2 022 K€ TTC

**Avenant n° 6**

L'avenant n° 6 au traité de concession prévoit :

- une prolongation de la concession de deux années à partir de juillet 2003 soit jusqu'en juillet 2005,
- un préfinancement des frais avancés dans le cadre du protocole SEDD/Hotexco (travaux et honoraires) pour un maximum de 380 K€.

Le Conseil Municipal est appelé à :

- approuver le bilan de clôture au 31 décembre 2002 de l'immeuble n° 1 de bureaux arrêtant les dépenses et les recettes de l'opération de construction, gestion et vente à 8 880 K€ HT,
- approuver le bilan prévisionnel global révisé au 30 juin 2002 portant les dépenses et les recettes de l'opération à 30 063 K€ HT,
- approuver le montant prévisionnel total de la participation de la Ville à l'équilibre de l'opération globale estimé au 30 juin 2002 à 6 229 K€ HT (7 450 K€ TTC) dont 3 466 K€ HT (4 146 € TTC) ont déjà été versés, ainsi que l'échéancier du versement décrit ci-dessus,
- autoriser M. le Maire à signer l'avenant n° 6 au traité de concession prorogeant de 2 ans la durée de la concession (soit jusqu'au 31 juillet 2005) et autorisant la SEDD à engager à frais avancés dans le cadre de la concession les dépenses nécessaires au suivi et aux travaux de renforcement de l'infrastructure sous l'immeuble 4 (Hôtel ACCOR) jusqu'à l'achèvement de la procédure judiciaire qui déterminera qui en supportera le coût.

**«M. FUSTER :** Pour l'immeuble 5, je peux vous dire que cette opération est pratiquement conclue et que nous avons signé un compromis de vente avec un investisseur privé mais je ne peux pas vous en dévoiler plus ce soir à sa demande à lui.

**M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN :** Ce dossier revient tous les ans au Conseil Municipal et comme tous les ans, notre opinion n'a pas changé sur la City. Je ne veux pas répéter ce qu'on dit chaque année, simplement rappeler que pour nous c'est une opération qui n'avait pas à être du ressort de la Ville et pour laquelle on aurait dû faire appel à des opérateurs tout à fait privés, leur laisser prendre le risque financier. Le prédécesseur de M. LOYAT m'a toujours dit : on n'a pas fait appel à des privés parce qu'on n'en a pas trouvé, ce qui est normal puisqu'il était prévu qu'on perde de l'argent. Mais en l'occurrence ça prouve bien que finalement il y a des opérations qu'on ne peut pas faire à moins de décider d'y mettre de l'argent mais ensuite il ne faut pas s'étonner qu'elles ne soient pas rentables, qu'on ne retombe pas sur nos pieds. Ce que j'aimerais, c'est qu'on fasse quand même un bilan global de l'opération qui n'a pas été commencé par cette Municipalité ni même la précédente, où certains étaient déjà là, qu'on fasse donc un bilan global sur le coût de cette opération et puis surtout qu'on ne recommence pas à s'aventurer sur de tels projets.

**M. LE MAIRE :** On ne peut pas dire s'aventurer sur de tels projets, on savait très bien...

**M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN :** Je ne m'étends pas.

**M. LE MAIRE :** On savait très bien de toute façon que dans ce type d'opération, nous n'allions pas équilibrer comme on sait déjà dès maintenant que pour l'opération Pasteur comme pour l'opération Marché Beaux-Arts on n'équilibrera pas.

**M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN :** Ce n'est pas pareil, il y a plus de services publics sur Pasteur que sur la City.

**M. LE MAIRE :** Nous n'équilibrerons pas. Les Municipalités précédentes avaient la responsabilité d'aménager ce secteur-là puisqu'il y avait à l'origine, vous vous en souvenez, un abattoir qui n'était quand même pas particulièrement attractif en terme d'entrée dans la Boucle. Un projet a été fait, il coûte quelque argent comme ont coûté quelque argent aussi les immeubles quai Bugnet qui maintenant font l'admiration de beaucoup. Le prédécesseur de Michel LOYAT avait raison, nous venons de signer il y a quelques jours un compromis de vente pour l'immeuble n° 5 et la vente devrait être réalisée fin 2002 ou tout début 2003, c'est la SEDD même qui va assurer le portage financier de cette opération. Si nous avions trouvé des partenaires privés, effectivement nous aurions traité avec eux mais ce n'est pas facile parce que nous avons mis quand même quelque temps avant d'en trouver un. Alors à partir du moment où on ne trouvait pas de partenaire privé qui veuille investir, le choix était simple : laisser les anciens abattoirs ou faire une opération d'urbanisme dans laquelle la Ville participerait, c'est tout. Le choix qu'on a fait, peut-être contestable certes, a été de réaliser une opération d'urbanisme qui coûte. Quant au bilan, tu l'auras puisqu'à chaque fin d'opération on en établit un. On saura donc au centime près ce que ça a coûté. C'est une opération qui était un peu compliquée, il reste d'ailleurs encore un terrain, celui où il y a les antennes pour lequel on est en train d'essayer de trouver un partenaire privé mais on n'en trouve pas. Si vous en trouvez un, on l'accepte volontiers.

**M. Vincent FUSTER :** Monsieur RENOUD-GRAPPIN, il y a un investisseur privé. Je vous rappelle que le foncier a été acheté par MARRIGNAN qui doit faire l'opération. Pour l'instant, il réfléchit pour savoir ce qu'il va mettre dessus par rapport à la proposition initiale.

**M. LE MAIRE :** Je répète quand même ce qui est essentiel par rapport à ce qu'a dit M. RENOUD-GRAPPIN, à savoir qu'il fallait qu'on fasse une opération à cet endroit-là. C'est le choix qu'on a fait, il n'y en a pas eu d'autre.

**M. Pascal BONNET :** Je constate que le choix était de faire un centre d'affaires et que manifestement il n'y a pas de centre d'affaires puisque c'est essentiellement du para-public ou du public par défaut justement d'intérêt par le privé.

**M. Vincent FUSTER** : Les deux premiers bâtiments sont un centre d'affaires.

**M. LE MAIRE** : Avec la Caisse d'Epargne, par exemple.

**M. Pascal BONNET** : D'accord, le partenaire naturel de la Ville. De ce point de vue-là, c'est quand même un échec quant à un centre d'affaires. Il y a plein d'opérations qui sont différentes les unes des autres ; on a débattu tout à l'heure de la place Cassin, autant place Cassin on peut comprendre qu'il y ait eu un choix politique en terme social et en terme urbain d'investir parce qu'il y avait une carence, autant là c'est un choix de la Ville qui manifestement n'a pas marché. Ce n'est quand même pas la même chose.

**M. LE MAIRE** : Je ne peux pas laisser dire que ça n'a pas marché. Désormais lorsqu'on symbolise Besançon, quasiment une fois sur deux entre autres c'est ce centre d'affaires que l'on revoit au niveau de la communication, pas de la nôtre mais d'autres. Donc je crois que ça va fonctionner. C'est difficile mais il y a des centres d'affaires totalement privés que je ne citerai pas, pas très loin d'ici, qui ont aussi connu des difficultés.

Vous avez pu voir, on en a beaucoup parlé dernièrement, que la construction de l'immeuble qui va abriter l'Hôtel Ibis doit redémarrer et on peut penser que dans une année toute cette partie-là sera terminée, au moins la première partie et il ne restera que la plateforme n° 6. Et dans une dizaine d'années on ne se souviendra pas de tout cela, on sera plutôt fier de ce qu'il y a là-bas, même si on peut toujours discuter sur le nom et sur la forme des bâtiments et sur la consommation d'énergie aussi, oui ! Sur beaucoup de choses d'ailleurs, on peut toujours discuter».

Après en avoir délibéré et sur avis favorables des Commissions de Contrôle Financier, d'Urbanisme et du Budget, le Conseil Municipal, à la majorité (12 Conseillers votant contre), adopte les propositions du Rapporteur.

M. le Maire, Président de la SEDD, n'a pas pris part au vote.

*Récépissé préfectoral du 7 octobre 2002.*