

Centre d'Affaires La City - ZAC Louise Michel - Bilans révisé et prévisionnel d'aménagement et de construction au 31 décembre 2002

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 m² 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 m² de SHON ; les travaux sont bien engagés et une livraison est prévue fin premier semestre 2003,

- **immeuble 6** de 5 150 m² de SHON au groupe MARIGNAN 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 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 premier semestre 2003.

- Immeuble 1 (bureaux) :

Le bilan de clôture a été présenté au précédent bilan révisé au 31/12/2001 (Conseil Municipal du 26 septembre 2002 et du 7 novembre 2002).

- 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 réalisée.

Un acte de cession VFA (Vente en état Futur d'Achèvement) de cet immeuble aux sociétés UCABAIL IMMOBILIER et CIAL Finance, en tant que crédit bailleur, et CITY CLAIRIA en tant que crédit preneur, a été signé le 6 mars 2002.

BILAN GENERAL DE L'OPERATION

Le présent bilan prévisionnel au 31 décembre 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 juin 2002 approuvé par le Conseil Municipal du 26 septembre 2002.

DEPENSES K€ HT	Bilan au 30/06/2002	Bilan au 31/12/2002	Écarts
AMENAGEMENT			
Acquisitions	1 689	1 689	
Études	675	675	
Travaux	2 013	2 013	
Maîtrise d'ouvrage SEDD	622	622	
Frais sur vente	449	543	
Frais financiers	810	830	
Frais divers	57	57	
Fonds de concours	1 209	1 209	
TOTAL AMENAGEMENT	7 524	7 638	+ 114
IMMEUBLE 1			
Foncier, études	856	856	
Travaux	6 015	6 015	
Honoraires	279	279	
Commercialisation	388	388	
Frais financiers	634	634	
Charges locatives	639	639	
Fonds de concours	69	69	
TOTAL IMMEUBLE 1	8 880	8 880	

DEPENSES K€ HT	Bilan au 30/06/2002	Bilan au 31/12/2002	Écarts
PARKING			
Foncier, études	263	264	
Travaux	4 530	4 587	
Honoraires :			
- maîtrise d'œuvre	-	-	
- conduite d'opération SEDD	215	230	
- bureau d'études diverses	23	23	
Commercialisation	124	124	
Frais financiers	377	377	
TOTAL PARKING	5 532	5 605	+ 73

DEPENSES K€ HT	Bilan au 30/06/2002	Bilan au 31/12/2002	Écarts
IMMEUBLE 5			
Charges foncières	232	232	
Études	19	19	
Travaux - Honoraires			
Rémunération SEDD		6 482	
Commercialisation	6 539	334	
Frais financiers	334	579	
Frais divers	579	258	
Achat des locaux immeubles 4	386	38	
	38		
TOTAL IMMEUBLE 5	8 127	7 942	- 185
TOTAL GENERAL DES DEPENSES	30 063	30 065	+ 2 K€

RECETTES K€ HT	Bilan au 30/06/2002	Bilan au 31/12/2002	Écarts
AMENAGEMENT			
Cessions	3 932	3 932	
Produits de cession, TVA	450	450	
Participation Ville	3 142	3 256	
TOTAL AMENAGEMENT	7 524	7 638	+ 114

PARKING			
Cessions des places	3 382	3 382	
Quote-part pour fondations	148	149	
Participation Ville	2 002	2 074	
TOTAL PARKING	5 532	5 605	+ 73
IMMEUBLE 1			
Cession aux tiers	7 017	8 378	
Cession à SAIEMB/Promotion	-	-	
Fonds de concours	229	-	
Participation Ville	502	502	
Produits divers	224	-	
Produits locatifs	908	-	
TOTAL IMMEUBLE 1	8 880	8 880	0
IMMEUBLE 5			
Cession aux tiers	7 543	7 543	
Participation Ville	583	398	
Autres produits	1	1	
TOTAL IMMEUBLE 5	8 127	7 942	- 185
TOTAL GENERAL DES RECETTES	30 063	30 065	+ 2 K€

ANALYSE DES DEPENSES ET DES RECETTES

Bilan d'aménagement

Le bilan est en augmentation de 114 K€. Ces augmentations sont liées :

- aux frais engagés en phase travaux hors rémunération SEDD dans le cadre du protocole SEDD/HOTEXCO, dans l'attente du jugement définitif dans le cadre du contentieux ;

- aux frais financiers liés aux reports de paiement.

La participation de la Ville à l'équilibre augmente de 114 K€ (+ 1,52 %).

Bilan de l'extension du parking (+ 73 K€ HT)

L'essentiel des dépenses en augmentation sont dues à :

- la réévaluation de l'estimation du budget pour le matériel d'exploitation du parking (+ 53 K€ HT) ;

- la provision sur la réalisation des îlots du contrôle d'accès (+ 30 K€ HT) ;

- la diminution des provisions sur budgets d'honoraires techniques (- 11 K€ HT).

La participation de la Ville à l'équilibre augmente de + 72 K€ HT (+3,6 %).

Bilan de l'immeuble 1

Le bilan de clôture au 31 décembre 2001 a été approuvé le 26 septembre 2002.

Trésorerie positive de 0,75 K€ transférée sur l'opération aménagement (frais financiers).

Bilan de l'immeuble 5

Bilan en diminution de 185 K€ HT (diminution des frais financiers et des provisions pour aléas travaux). La participation de la Ville diminue de 185 K€ HT (- 31,7 %), la vente s'étant réalisée dans des conditions financières satisfaisantes.

Bilan global

Pour l'ensemble de l'opération La CITY, le bilan consolidé ne génère pas une augmentation de la participation de la Ville, compte tenu de :

- la baisse des frais financiers de l'opération liés à la vente investisseur de l'immeuble 5 malgré le décalage et le retard d'encaissement de la participation 2002 (- 108 K€),

- la baisse des provisions prévues dans certains budgets d'honoraires techniques de suivi du parking et pour aléas travaux dans l'immeuble 5 (- 70 K€ HT).

Mais augmentation (+ 83 K€ TTC) des budgets de travaux liés à l'installation du matériel de contrôle d'accès du parking et des engagements à frais avancés conformément à l'avenant n° 6 dans le cadre du contentieux HOTEXCO (+ 94 K€ HT) (—>dont 94 K€ HT à titre provisoire dans l'attente du jugement définitif à intervenir).

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

- 2003 : 717 K€

- 2004 : 1 922 K€

- 2005 : 104 K€ (solde)

TOTAL : 2 743 K€ TTC

Cette opération étant proche de son achèvement, il n'est pas opportun de transformer la convention de concession en Convention Publique d'Aménagement.

Le Conseil Municipal est appelé à :

- approuver le présent bilan au 31 décembre 2002 ;

- approuver le montant prévisionnel total de la participation de la Ville à l'équilibre de l'opération globale estimé au 31 décembre 2002 à 6 230 K€ HT (7 450 K€ TTC), dont 4 708 K€ TTC ont déjà été versés, ainsi que l'échéancier du versement décrit ci-dessus ;

- approuver le bilan de trésorerie de l'opération et à inscrire à ses budgets les sommes exposées.

«**M. LE MAIRE** : La City a donc redémarré après des mois d'endormissement.

M. Vincent FUSTER : Nous avons préparé un diaporama. On vous montre la première vue qui est une photo de La City actuelle, avec les travaux donc qui ont repris sur l'hôtel et on vous rappelle les enjeux de cette zone d'activités, une opération en cours d'achèvement avec trois objectifs principaux : créer un centre d'activités moderne et proche du centre-ville, profiter d'une opportunité foncière offerte par le départ des anciens abattoirs et maîtriser l'impact urbanistique d'une opération en bordure du Doubs. On vous rappelle donc les événements de l'année en cours, avec le contentieux ACCOR-HOTEXCO qui court toujours, il y a un contentieux entre les deux sociétés, le constructeur et l'exploitant, la commercialisation du bâtiment 5 on y reviendra et on vous rappelle l'état de la commercialisation avec la concession d'aménagement et la concession de construction. Ensuite, concernant le contentieux ACCOR-HOTEXCO, on vous informe également que la SEDD a réalisé, à frais avancés, les travaux de renforcement de l'infrastructure de l'hôtel IBIS, c'était une des conditions absolument nécessaires à la reprise de ces travaux et donc suite à ces travaux de renforcement, un redémarrage des travaux de superstructures de l'hôtel IBIS et vous avez pu constater que les travaux avançaient remarquablement.

Deuxième grand événement de l'année, c'est la vente à un investisseur privé des 6 100 m² de bureaux et des 122 places du bâtiment 5. C'est une opération que je cite toujours un peu en exemple puisque les investisseurs privés ne voulaient pas s'engager dans cette opération. On a donc demandé à notre SEM patrimoniale, la SEDD, de faire l'opération qu'elle a réalisée d'ailleurs d'une façon tout à fait remarquable et à la fin de l'opération, on a cherché un investisseur privé pour racheter, puisqu'on n'a pas pour vocation à conserver ces locaux, donc on a fait «affaire» avec un investisseur privé qui plus est, est bisontin, qui a racheté donc l'ensemble à la fois du bâtiment et des places de parking et qui va en assurer l'exploitation et la gestion. Donc je crois que c'est un exemple remarquable de l'intervention de nos SEM patrimoniales. Ce bâtiment 5 est donc pratiquement en état d'achèvement puisqu'il va être inauguré dans très peu de temps.

La vue suivante vous montre un état global de la City. Cette vue est intéressante parce qu'elle vous montre l'avancement par rapport au projet initial, donc le CLA, 4 000 m², vous savez qu'il est en place depuis longtemps, l'immeuble BB1 également, 5 600 m², la Caisse d'Épargne 6 700 m², tout ça c'est fini, le bâtiment 5 qui est pratiquement terminé aujourd'hui, l'hôtel IBIS on va voir ses terminaisons début 2004 et le bâtiment 6, pour lequel on a un projet avec un investisseur privé également, MARIGNAN, qui va le réaliser donc on l'espère, à partir de 2004 et terminer cette grande zone de la City.

M. LE MAIRE : Je pense que quand on reste dans les bilans, sur des projets de cette envergure, on peut considérer que c'est quand même pas mal, c'est même très bien.

M. Vincent FUSTER : L'investissement de la collectivité sur cette opération, c'est 11 % du total des investissements. Je crois que c'est une belle opération parce que sans l'engagement de la collectivité on n'aurait pas pu l'enclencher. Ce qui est important c'est de ne pas s'arrêter aux 6 700 € mais de bien considérer que c'est 6 700 € rapportés à 60 millions.

Quelques vues rapidement sur l'état d'avancement des travaux à la fois de l'immeuble BB5 et celui du parking qui va être terminé donc rapidement et sur le prévisionnel, achèvement du clos couvert de l'hôtel IBIS qui sera ouvert en 2004, ce qui est important, et on a une relance du programme d'habitat sur l'immeuble 6 et la commercialisation du parc visiteurs, je vous l'ai rappelé, de 100 places.

M. Sébastien MAIRE : Cette opération se termine. Je voulais quand même rappeler quelques aberrations de ce type de bâtiment, de ce type d'architecture, en espérant que ça puisse nous servir d'exemple pour les opérations à venir. Vous savez que je représente la collectivité au sein du conseil

d'administration du CLA et que ces aberrations sont régulièrement évoquées au sein de cette instance. J'y étais récemment et le directeur du patrimoine de l'Université de Franche-Comté a remis un rapport qui était assez intéressant sur les coûts de fonctionnement en particulier du CLA. On parle souvent des problèmes climatiques mais il n'y a pas que cela ; il y a des problèmes d'infiltration d'eau, des problèmes de renouvellement d'air qui fait qu'en fait on ne peut renouveler l'air au CLA que pendant les inter-cours car pendant les cours cela fait trop de bruit et interdit de pouvoir dispenser des cours de manière satisfaisante, donc ça augmente encore un petit peu la température ambiante, les températures élevées dues au rayonnement du soleil sur le bâtiment, donc pendant les périodes estivales voire même fin de printemps et début d'automne le CLA se transforme en véritable fournaise le rendant invivable. «Ce fort désagrément pose problème -je cite le rapport- quant à la réputation internationale de l'établissement». Je vous rappelle que tous les ans des étudiants sont évacués par les pompiers sur civière du CLA parce qu'il y a des coups de chaleur énormes, il fait jusqu'à 35° - 40° dans les salles parce qu'il n'y a pas encore la climatisation. «Sans la climatisation, le CLA -je lis toujours le rapport- est déjà beaucoup plus coûteux en exploitation qu'un bâtiment non isolé de la Bouloie». Des vieux bâtiments de la Bouloie non isolés coûtent moins cher en fonctionnement que le CLA et il n'y a pas encore la clim, donc quand il y aura la climatisation, je vous laisse imaginer ce que ça sera. Il y a également d'autres petits problèmes type des pierres agrafées en façade qui tombent, etc., renouvellement d'air de la médiathèque, des détails mais je pense que c'est important quand même, les fenêtres... c'est un beau bâtiment. Architecturalement, il est intéressant, il y a des fenêtres en courbe, etc. mais le système d'ouverture des fenêtres est extrêmement dangereux, il y a encore eu il y a deux mois un accident avec un étudiant qui s'est coincé les doigts dans une fenêtre parce qu'elle se referme, c'est quelque chose de pas du tout pratique, donc le secrétaire général de l'Université constate qu'une partie des sinistres est due à la complexité de la construction, que par ailleurs celui qui entretient n'est pas celui qui construit, et le directeur du CLA rappelle régulièrement que ce sont les stagiaires du CLA qui paient les aberrations du bâtiment. Evidemment, il n'est pas question de remettre en cause cette opération qui est lancée et qui se termine mais il faut qu'on arrive à prendre exemple sur cette opération. J'ai pensé à une destination toute trouvée dans quelques années pour ce bâtiment, on pourrait en faire un musée du développement non durable à Besançon, en souvenir de cette époque où l'on était incapable d'anticiper cette notion de coût de fonctionnement quand on construisait un bâtiment et où la simple évocation de HQE, Haute Qualité Environnementale, pouvait encore faire ricaner ou sourire. Dans ce musée bien sûr il faudra qu'on réserve une place importante et une salle dédiée à l'architecte qui a fait un très beau bâtiment mais qui a oublié que des gens allaient y vivre et bien sûr, quelque part à ceux qui l'ont choisi.

M. LE MAIRE : Je ne pensais pas que je courais tant de danger lorsque j'allais dans mon bureau à La City, je ne me suis pas encore coincé les doigts dans les fenêtres mais je vais être vigilant.

Mme Nicole WEINMAN : Derrière un tel réquisitoire, nous qui habituellement sévissons beaucoup sur ce dossier de City, on n'a plus rien à dire... Mais si, quand même, pour rebondir une fois n'est pas coutume sur le discours et propos de M. MAIRE, j'ai visité avec Danièle TETU ce matin et Mme FELLMANN le groupe scolaire de Saint-Claude. J'ai trouvé que c'était effectivement une école magnifique et on y note et je pense que c'est lié au projet qui est un très beau projet, des caprices d'architecte qui finissent par coûter cher en fonctionnement à la collectivité, des fenêtres inaccessibles... qui font qu'on doit payer des gens spécialisés pour les nettoyer, pour entretenir. Ce sont des choses sur lesquelles nous, en tant qu'élus, on devrait être beaucoup plus vigilant. Ce n'est pas une critique.

M. LE MAIRE : Vous avez raison. Ça peut être une critique que j'accepte parce que je fais le même type de remarques sur les projets qu'on nous propose, par exemple pour le palais des sports, c'est une des choses que j'ai dit à l'Architecte CHABANNES lorsque je l'ai rencontré à Lyon, faisons des choses simples, des choses que l'on puisse entretenir facilement, vous avez totalement raison, des choses pratiques. Pour le stade, pour tous les bâtiments que nous construisons maintenant, il faut être vigilant, vous avez totalement raison. Quelquefois il y a des caprices d'architecture dont effectivement nous

devons subir pendant des années le résultat. Cela dit sur le CLA je serai un peu moins catastrophique que Sébastien. C'est vrai qu'au niveau du bâtiment, le dernier étage, il faut le reconnaître, n'est pas d'une très grande habitabilité. La CAGB en a acheté un peu mais si on refaisait le CLA aujourd'hui, on le ferait certainement différemment. Mais je voudrais quand même positiver ; dans ce quartier il y avait les anciens abattoirs et c'est une opération qui, avec un investissement de 11 % de la Ville, malgré ces défauts reste une belle opération et quand on regarde dans le secteur, de l'autre côté de la rue, près de la caserne des pompiers, pour après-demain, il y a de quoi faire aussi sur ce site privilégié de belles opérations d'aménagement.

M. Éric ALAUZET : Une petite remarque à Mme WEINMAN sur la question des conditions d'entretien et de gestion d'un bâtiment, ça fait partie des critères de Haute Qualité Environnementale.

La question que je voulais poser à Vincent, c'est que pour qu'on ait une appréciation peut-être plus dynamique de la contribution de ce type de bâtiment au développement économique, puisqu'il y a quand même beaucoup de transferts d'entreprises ou d'établissements publics qui viennent d'ailleurs, qu'on puisse connaître la destination des bâtiments qu'eux-mêmes quittent et je pense que ça nous permettrait d'avoir une vision plus dynamique.

M. LE MAIRE : Je peux vous répondre par exemple que les locaux de la Caisse d'Épargne ont été repris, on peut dire, par le Conseil Général... la CAGB il n'y avait pas de locaux auparavant, le CLA... mais je crois que tu as raison, on donnera un peu globalement le bilan de tout ça.

M. Vincent FUSTER : Si je peux me permettre, Jean-Louis, par rapport au réquisitoire de Sébastien MAIRE, je voudrais remettre un petit peu de vérité. Autant les constats je n'en discute même pas, autant on ne peut pas laisser dire que les concepteurs de l'époque n'ont absolument pas tenu compte de la gestion du bâtiment. A l'époque les concepteurs avaient prévu la climatisation et tout ce genre de choses, mais il y a un choix par rapport aux investissements des maîtres d'ouvrage et au coût de l'investissement, c'est tout. On ne peut pas dire que les gens qui ont construit La City n'ont pas pensé au développement durable. Il y a eu de grands débats à l'époque là-dessus et autant le constat que tu en fais est tout à fait justifié, autant on ne peut pas admettre ta conclusion, c'est simplement là-dessus que je voulais intervenir. Donc il y a eu un choix tout à fait délibéré de la part des maîtres d'ouvrage disant : nous, notre investissement n'ira pas au-delà de cette somme et c'est respectable, c'était 40 millions de francs de l'époque, voilà, le choix a été fait comme ça.

M. Sébastien MAIRE : Je suis tout à fait conscient de ça. Je sais bien que la Région, en 1992, qui a construit cette opération, a refusé d'apporter les 5 millions qui manquaient pour la climatisation mais cela confirme ce que je veux dire parce que je ne pense pas que la climatisation soit symbole de développement durable parce que payer autant en été qu'en hiver en frais de fonctionnement, je ne suis pas certain que ça soit du développement durable.

M. LE MAIRE : On n'est pas prêt de climatiser la salle du conseil municipal !».

Après en avoir délibéré et sur avis favorables unanimes (1 abstention) des Commissions Urbanisme et Économie-Emploi, le Conseil Municipal, à l'unanimité moins 12 abstentions, décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

Récépissé préfectoral du 17 juillet 2003.