

Centre d'Affaires La City - ZAC Louise Michel - Bilans révisés et prévisionnels d'aménagement et de construction au 31 décembre 2003

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, pour un hôtel de 119 chambres et restaurants avec le groupe ACCOR dont les travaux ont commencé

- **immeuble 5** pour un immeuble de bureaux qui accueille l'ARH, la DDASS / DRASS de 6 100 m² de SHON ; les travaux sont achevés et livrés

- **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 a porté sur 360 places ; au total, le parking offre donc environ 600 places. Les travaux ont débuté en octobre 2000 dans le cadre de la réalisation de l'immeuble 5 et se sont achevés le 30 juin 2003.

- Immeuble 1 (bureaux) :

Le bilan de clôture a été présenté au précédent bilan révisé au 31/12/01 (Conseil Municipal du 26/09/02).

- 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 VEFA (Vente en Etat 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.

Les travaux ont débuté en octobre 2000 dans le cadre de la réalisation du parking et se sont achevés le 10 juillet 2003.

BILAN GENERAL DE L'OPERATION

Le présent bilan prévisionnel au 31 décembre 2003 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 31 décembre 2002 approuvé par le Conseil Municipal du 10 juillet 2003.

DEPENSES K€ HT	Bilan au 31/12/2002	Bilan au 31/12/2003	Ecart
AMENAGEMENT			
Acquisitions	1 689	1 689	
Etudes	675	675	
Travaux	2 013	2 082	
Maîtrise d'ouvrage SEDD	622	676	
Frais sur vente	543	543	
Frais financiers	830	849	
Frais divers	57	57	
Fonds de concours	1 209	1 209	
TOTAL AMENAGEMENT	7 638	7 780	+ 142
PARKING			
Foncier, études	264	269	
Travaux	4 587	4 607	
Honoraires :			
. Maîtrise d'oeuvre	-	-	
. Conduite d'opération SEDD	230	228	
. Bureau d'études diverses	23	23	
Commercialisation	124	124	
Frais financiers	377	377	
TOTAL PARKING	5 605	5 628	+ 23
IMMEUBLE 1			
TOTAL IMMEUBLE 1	8 880	8 880	0

DEPENSES K€ HT	Bilan au 31/12/2002	Bilan au 31/12/2003	Ecart
IMMEUBLE 5			
Charges foncières	232	227	
Etudes	19	10	
Travaux - Honoraires	6 482	6 389	
Rémunération SEDD	334	326	
Commercialisation	579	555	
Frais financiers	258	209	
Frais divers	38	38	
Achat des locaux immeubles 4	0	0	
TOTAL IMMEUBLE 5	7 942	7 754	- 188
TOTAL GENERAL DES DEPENSES	30 065	30 042	- 23 K€

RECETTES K€ HT	Bilan au 31/12/2002	Bilan au 31/12/2003	Ecart
AMENAGEMENT			
Cessions	3 932	3 942	
Produits de cession, TVA	450	454	
Fonds de concours - Solde BB1	0	75	
Participation Ville	3 256	3 309	
TOTAL AMENAGEMENT	7 638	7 780	+ 142
PARKING			
Cessions des places	3 382	3 368	
Autres produits	149	186	
Participation Ville	2 074	2 074	
TOTAL PARKING	5 605	5 628	+ 23
IMMEUBLE 1			
TOTAL IMMEUBLE 1	8 880	8 880	0
IMMEUBLE 5			
Cession aux tiers	7 543	7 543	
Participation Ville	398	198	
Autres produits	1	13	
TOTAL IMMEUBLE 5	7 942	7 754	- 188
TOTAL GENERAL DES RECETTES	30 065	30 042	- 23 K€

ANALYSE DES DEPENSES ET DES RECETTES

Bilan d'aménagement

Le bilan est en augmentation de 142 K€. Ces augmentations sont liées :

- à l'intégration de provisions pour des travaux de finition dans la rue Traversière dans le but de supprimer tout transit de passage (installation d'un contrôle d'accès et recherche de mesures compensatoires aux nuisances sonores),

- aux frais financiers liés aux reports de paiement,

- à une prolongation d'un an de la concession.

La participation de la Ville à l'équilibre augmente de 54 K€ (+ 1,66 %).

Bilan de l'extension du parking

Le bilan est en augmentation de 23 K€. Ces augmentations sont liées :

- à la réévaluation des frais d'études pour la reconfiguration des parkings de la copropriété BB1 et les échanges de parkings à intervenir,

- à la transaction intervenue pour la clôture du marché de travaux du groupement VERAZZI – SAINTOT et à la prise en compte des frais de gestion du Parc Visiteurs.

La participation de la Ville à l'équilibre est inchangée par rapport au précédent bilan.

Bilan de l'immeuble 1 (rappel)

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

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

Bilan de l'immeuble 5

Bilan en diminution de 188 K€ HT (suppression des «Etudes et Foncier» non consommés, diminution des provisions «Travaux» suite à la transaction intervenue pour la clôture du marché de travaux du groupement VERAZZI - SAINTOT, diminution des honoraires techniques, diminution des frais de commercialisation et diminution des frais financiers).

La participation de la Ville diminue de 200 K€ HT (- 50,3 %).

Bilan global

Pour l'ensemble de l'opération La City, le bilan consolidé entraîne une baisse de la participation de la Ville de - 146 K€ HT, compte tenu de :

- la baisse des frais «Etudes et Foncier» de l'opération (- 10 K€ HT)

- la baisse des financiers de l'opération liés à la vente investisseur de l'immeuble 5 malgré le décalage et le retard d'encaissement de la participation 2003 (- 30 K€ HT)

- la baisse des provisions prévues dans certains budgets d'honoraires techniques et des aléas travaux de l'immeuble 5 (- 101 K€ HT)
- la baisse des frais sur vente de l'Immeuble 5 (- 24 K€ HT)
- 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 (+ 98 K€ HT) des budgets de travaux liés à l'installation d'un contrôle d'accès et à la finition du parking en mode «Gestion Visiteurs» et de la rémunération société (+ 44 K€ HT) consécutif à l'allongement d'une année de la durée de la concession.

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

- 2004 : 1 422 K€ TTC
- 2005 : 455 K€ TTC
- 2006 : 65 K€ TTC (solde)
- TOTAL : 1 923 K€ TTC**

Le Conseil Municipal est appelé à :

- approuver le présent bilan au 31 décembre 2003 ;
- approuver le montant prévisionnel total de la participation de la Ville à l'équilibre de l'opération globale estimé au 31 décembre 2003 à 6 082 K€ HT (7 365 K€ TTC), dont 5 423 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. Pascal BONNET : Monsieur le Maire, vu l'heure avancée on ne va pas relancer le débat mais en continuité avec les débats passés, le groupe UMP s'abstient sur ce point.

M. LE MAIRE : D'accord, je vous remercie de votre explication de vote».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission du Budget, le Conseil Municipal décide d'adopter, à l'unanimité moins 6 abstentions, les propositions du Rapporteur.

Récépissé préfectoral du 7 décembre 2004.