

Centre d'Affaires La City - ZAC Louise Michel - Bilans révisés et prévisionnels d'aménagement et de construction au 31 décembre 2004

M. l'Adjoint FUSTER, Rapporteur : Par convention du 3 juillet 1990, la Ville de Besançon a confié à la SEDD la réalisation de la ZAC Louise Michel - «La City».

Ce centre d'affaires comporte plusieurs sous-opérations distinguées dans le bilan qui se décompose comme suit :

Aménagement

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

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

La commercialisation des droits à construire et des charges foncières prévues au dernier bilan s'est concrétisée par la cession :

- **des droits à construire de l'immeuble 4** sur 4 425 m² de SHON, pour un hôtel de 119 chambres et restaurants avec le groupe ACCOR. Les travaux sont achevés et l'établissement a ouvert ses portes en octobre 2004,

- **des droits à construire de l'immeuble 5**, d'une SHON de 6 104 m². L'immeuble accueille l'ARH, la DDASS / DRASS. Les travaux sont achevés et livrés à leurs occupants depuis juillet 2003,

- **d'une charge foncière de l'immeuble 6**, d'une SHON de 5 150 m² pour un programme immobilier comprenant des logements en accession et une résidence services pour l'hébergement sur de courtes et moyennes durées. Les travaux sont en cours et la livraison est prévue début 2006.

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 bilan révisé du 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 a été chargée de construire et de réaliser l'aménagement des locaux de l'ensemble de l'immeuble.

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 2004 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 2003 approuvé par le Conseil Municipal du 25 novembre 2004.

DEPENSES K€ HT	Bilan au 31/12/2003	Bilan révisé au 31/12/2004	Écarts
AMENAGEMENT			
Acquisitions	1 689	1 689	0
Études	675	696	+ 21
Travaux	2 082	2 082	0
Maîtrise d'ouvrage SEDD	676	717	+ 41
Frais sur vente	543	536	- 7
Frais financiers	849	839	- 10
Frais divers	57	63	+ 6
Fonds de concours	1 209	1 206	- 3
TOTAL AMENAGEMENT	7 780	7 828	+ 48
PARKING			
Foncier, études	256	251	- 5
Travaux /honoraires techniques	4 607	4 649	+ 42
Honoraires :			
- conduite d'opération SEDD	228	231	+ 3
- bureau d'études diverses	23	23	0
Commercialisation	124	124	0
Frais financiers	377	377	0
TOTAL PARKING	5 615	5655	+40
IMMEUBLE 1			
TOTAL IMMEUBLE 1	8 880	8 880	0
IMMEUBLE 5			
Charges foncières	227	227	0
Etudes	10	10	
Travaux - Honoraires	6 389	6 327	- 62
Rémunération SEDD	326	329	+ 3
Commercialisation	555	571	+ 16
Frais financiers	209	209	0
Frais divers	38	23	- 15
Achat des locaux immeubles 4	0	0	0
TOTAL IMMEUBLE 5	7 754	7 696	- 58
TOTAL GENERAL DES DEPENSES	30 042	30 072	30

RECETTES K€ HT	Bilan au 31/12/2003	Bilan 31.12.2004	Écarts
AMENAGEMENT			
Cessions	3 942	3 942	0
Produits de cession, TVA	454	456	+ 2
Fonds de concours - Solde BB1	75	75	
Participation Ville	3 309	3 355	+ 46
TOTAL AMENAGEMENT	7 780	7 828	+ 48
PARKING			
Cessions des places	3 368	3 330	- 38
Autres produits	186	320	+ 134
Participation Ville	2 074	2 018	- 56
TOTAL PARKING	5 628	5 668	+ 40
IMMEUBLE 1			
TOTAL IMMEUBLE 1	8 880	8 880	0
IMMEUBLE 5			
Cession aux tiers	7 543	7 543	0
Participation Ville	198	139	- 59
Autres produits	13	14	+ 1
TOTAL IMMEUBLE 5	7 754	7 696	- 58
TOTAL GENERAL DES RECETTES	30 042	30 072	+ 30

ANALYSE DES DEPENSES ET DES RECETTES

Bilan d'aménagement

Le bilan est en augmentation de 48 K€. Ces augmentations sont liées à :

- l'intégration d'une provision pour réaliser une étude technico-économique concernant la faisabilité de réalisation d'un bâtiment dans le prolongement de celui du CLA dans le respect du potentiel de SHON restant à consommer sur la ZAC et ce au regard des investissements déjà réalisés (renforcement des fondations et places de parking déjà construites) ;

- une baisse des frais financiers et réellement payés au cours de l'année 2004 et à la suppression de certaines provisions non consommées au titre des frais divers ;

- une prolongation de deux années supplémentaires de la concession afin de suivre la fin des travaux de construction et d'aménagement, de réaliser l'étude de faisabilité d'un bâtiment supplémentaire, de permettre jusqu'à la commercialisation des parkings la gestion et l'exploitation du parc « visiteurs » et de gérer le suivi et l'apurement d'un certain nombre de contentieux engagés contre l'opération.

La participation de la Ville à l'équilibre augmente de 46 K€ HT.

Bilan de l'extension du parking

Le bilan est en augmentation de 40 K€ HT. Ces augmentations sont liées :

- En dépenses à l'augmentation des travaux signalétiques, des frais de gestion des places louées et non encore vendues et des frais de gestion du parc visiteurs dans l'attente d'une solution pérenne (+ 42 K€).

- En recettes :

1. baisse des recettes tiers afin de faciliter la vente en bloc de l'ensemble des places en ouvrage restantes (155 places) sur la base des prix unitaires suivants :

- prix de vente unitaire des places louées = 10 000 € HT pour 67 places

- prix de vente unitaire des places non louées = 6 000 € HT pour 88 places.

2. augmentation des recettes «opération» liée principalement à la perception des produits locatifs des places.

3. baisse de la participation de la Ville de Besancon de 56 K€ HT.

Bilan de l'immeuble 1 (rappel)

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

Bilan de l'immeuble 5

Le bilan présenté est en diminution de 58 K€ HT.

En dépenses : Suppression de provisions travaux et frais divers, ajustement d'honoraires techniques et frais de commercialisation externe.

En recettes : Augmentation des produits de gestion et baisse de la participation Ville de Besancon (- 59 K€ HT).

Bilan global

Pour l'ensemble de l'opération La CITY, le bilan consolidé est en hausse de 30 K€ HT. La participation de la Ville de Besancon est en baisse de 69 K€ HT.

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

- 2005 : 432 K€ TTC

TOTAL 432 K€ TTC

Le Conseil Municipal est appelé à :

- approuver le présent bilan au 31 décembre 2004 ;

- approuver le montant prévisionnel total de la participation de la Ville à l'équilibre de l'opération globale estimé au 31 décembre 2004 à 6 014 K€ HT (7 277 K€ TTC), dont 6 845 K€ TTC ont déjà été versés, et 432 K€ TTC restent à verser en 2005 ;

- autoriser M. le Maire ou son représentant à signer l'avenant n° 7, prorogeant la durée de la concession jusqu'au 31.07.2008 ;

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

«M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : C'est un sujet qui revient tous les ans et comme chaque année on ne va pas reprendre toute notre explication sur les misères de ce dossier, on ne va pas tirer sur l'ambulance, donc on s'abstiendra comme tous les ans.

M. LE MAIRE : Très bien, je te remercie».

Après en avoir délibéré et sur avis favorables unanimes des Commissions n° 3 et du Budget, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés (11 abstentions groupes UDF et UMP), décide d'approuver les propositions qui lui sont soumises.

M. le Maire, M. LOYAT, M. BAUD n'ont pas pris part au vote.

Récépissé préfectoral du 23 décembre 2005.