

Centre d'Affaires La City - ZAC Louise Michel - Bilans révisés et prévisionnels d'aménagement et de construction au 31 décembre 2005

M. LE MAIRE, 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 :

Contenu du bilan

Au 30 juin 2006, le présent Compte Rendu d'Activité au Concédant 2006 intègre :

- le bilan révisé au 31/12/2005 de l'opération d'aménagement,
- le bilan de clôture au 31/12/2001 de l'opération de construction - vente et de gestion locative provisoire du premier immeuble de bureaux (BB1),
- le bilan révisé au 31/12/2005 de l'opération construction - vente de l'extension du parking City,
- le bilan révisé au 31/12/2005 au Concédant de l'opération de construction - vente du deuxième immeuble de bureaux (immeuble 5).
- un bilan «consolidé» regroupe l'ensemble de ces éléments de l'opération.

Bilan général de l'opération

Le présent bilan prévisionnel au 31 décembre 2005 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 2004 approuvé par le Conseil Municipal du 15 décembre 2005.

| Dépenses | Bilan révisé au 31/12/2004 | Bilan au 31/12/2005 | Écarts |
|--------------------------|-------------------------------|---------------------|-------------------|
| Aménagement | | | |
| <i>IMMEUBLE 1</i> | | | |
| Acquisitions | 1 689 K€ HT | 1 689 K€ HT | 0 K€ HT |
| Études | 696 K€ HT | 696 K€ HT | 0 K€ HT |
| Travaux | 2 082 K€ HT | 2 112 K€ HT | + 30 K€ HT |
| Maîtrise d'ouvrage SEDD | 717 K€ HT | 717 K€ HT | 0 K€ HT |
| Frais sur vente | 536 K€ HT | 536 K€ HT | 0 K€ HT |
| Frais financiers | 839 K€ HT | 839 K€ HT | 0 K€ HT |
| Frais divers | 63 K€ HT | 63 K€ HT | 0 K€ HT |
| Fonds de concours | 1 206 K€ HT | 1 206 K€ HT | 0 K€ HT |
| Total aménagement | 7 828 K€ HT | 7 858 K€ HT | + 30 K€ HT |
| Parking | | | |

| Dépenses | Bilan révisé au 31/12/2004 | Bilan au 31/12/2005 | Écart |
|-----------------------------------|-------------------------------|---------------------|-------------------|
| Foncier, études | 251 K€ HT | 275 K€ HT | + 23 K€ HT |
| Travaux, honoraires techniques | 4 649 K€ HT | 4 614 K€ HT | - 35 K€ HT |
| Honoraires : | | | |
| * conduite d'opération SEDD | 231 K€ HT | 230 K€ HT | - 1 K€ HT |
| * bureau d'études diverses | 13 K€ HT | 13 K€ HT | 0 K€ HT |
| Commercialisation | 147 K€ HT | 147 K€ HT | 0 K€ HT |
| Frais financiers | 377 K€ HT | 377 K€ HT | 0 K€ HT |
| Total parking | 5 668 K€ HT | 5 656 K€ HT | - 13 K€ HT |
| Total immeuble 1 | 8 880 K€ HT | 8 880 K€ HT | 0 K€ HT |
| IMMEUBLE 5 | | | |
| Charges foncières | 227 K€ HT | 227 K€ HT | 0 K€ HT |
| Études | 10 K€ HT | 2 K€ HT | - 8 K€ HT |
| Travaux - honoraires | 6 327 K€ HT | 6 326 K€ HT | - 1 K€ HT |
| Rémunération SEDD | 329 K€ HT | 328 K€ HT | - 1 K€ HT |
| Commercialisation | 571 K€ HT | 558 K€ HT | - 13 K€ HT |
| Frais financiers | 209 K€ HT | 209 K€ HT | 0 K€ HT |
| Frais divers | 23 K€ HT | 18 K€ HT | - 5 K€ HT |
| Achat des locaux immeuble 4 | 0 K€ HT | 0 K€ HT | 0 K€ HT |
| Total immeuble 5 | 7 696 K€ HT | 7 668 K€ HT | - 28 K€ HT |
| TOTAL GÉNÉRAL DES DÉPENSES | 30 072 K€ HT | 30 061 K€ HT | - 11 K€ HT |

(en K€, les arrondis, peuvent introduire des écarts à plus ou moins 1 sur les totaux)

| Recettes | Bilan révisé au 31/12/2004 | Bilan au 31/12/2005 | Écarts |
|-----------------------------------|-------------------------------|---------------------|-------------------|
| Aménagement | | | |
| <i>IMMEUBLE 1</i> | | | |
| Cessions | 3 942 K€ HT | 3 942 K€ HT | 0 K€ HT |
| Produits de cession, TVA | 456 K€ HT | 456 K€ HT | 0 K€ HT |
| Fonds de concours - Solde BB1 | 75 K€ HT | 75 K€ HT | 0 K€ HT |
| Participation Ville | 3 355 K€ HT | 3 385 K€ HT | + 30 K€ HT |
| Total aménagement | 7 828 K€ HT | 7 858 K€ HT | + 30 K€ HT |
| Parking | | | |
| Cessions des places | 3 330 K€ HT | 3 290 K€ HT | - 40 K€ HT |
| Autres produits | 320 K€ HT | 387 K€ HT | + 67 K€ HT |
| Participation Ville | 2 018 K€ HT | 1 979 K€ HT | - 40 K€ HT |
| Total parking | 5 668 K€ HT | 5 656 K€ HT | - 13 K€ HT |
| Total immeuble 1 | 8 880 K€ HT | 8 880 K€ HT | 0 K€ HT |
| <i>IMMEUBLE 5</i> | | | |
| Cession aux tiers | 7 543 K€ HT | 7 543 K€ HT | 0 K€ HT |
| Participation Ville | 139 K€ HT | 108 K€ HT | - 30 K€ HT |
| Autres produits | 14 K€ HT | 17 K€ HT | + 2 K€ HT |
| Total immeuble 5 | 7 696 K€ HT | 7 668 K€ HT | - 28 K€ HT |
| TOTAL GÉNÉRAL DES RECETTES | 30 072 K€ HT | 30 061 K€ HT | - 11 K€ HT |

(en K€, les arrondis peuvent introduire des écarts à plus ou moins 1 sur les totaux)

Analyse des dépenses et des recettes

Bilan d'aménagement

Le bilan est en augmentation de 30 K€ HT pour intégrer une provision de dépenses supplémentaires pour la réalisation d'un mur anti-bruit dans la rue traversière portant le budget prévisionnel de ces travaux à réaliser en 2007 à environ 80 K€ HT (hors honoraire). La dépense est équilibrée par une participation équivalente de la Ville.

A signaler : l'étude technico-économique commandée en 2005 à la SEDD a été réalisée ; elle définit la faisabilité de la réalisation d'un bâtiment.

Bilan de l'extension du parking

Le bilan est en diminution de 13 K€ HT qui s'explique par :

* en dépenses :

- augmentation du budget de suivi des contentieux GUIBARD, SERRI et BBI - procédure en appel sur GUIBARD (+ 2 K€ HT),
- réincorporation d'un budget «impôts fonciers» (+ 22 K€ HT),

- baisse du coût du matériel d'exploitation, augmentation des frais de gestion des places louées et non encore vendues et des places du parc visiteur dans l'attente d'une solution pérenne, et inscription d'une provision pour grosses réparations (+ 20 K€ HT),

- baisse des honoraires de maîtrise d'œuvre pour le suivi des travaux suite au décompte général définitif validé fin 2005 (- 55 K€ HT),

- baisse proportionnelle de la rémunération SEDD au titre du suivi d'opération (- 1K€),

- augmentation des frais de gestion juridique du Cabinet MOLAS (+ 1K€ HT),

*** en recettes :**

- baisse des «recettes tiers» (- 40 K€ HT) afin de tenir compte d'un amortissement sur les biens loués depuis 2 ans,

- augmentation des «recettes opération» par la perception jusque fin 2006 des produits locatifs (+ 67 K€ HT) relatifs aux places louées (IBIS, TCI, ARH et DRASS).

Participation Ville de Besançon : - 40 K€ HT (- 2,0%).

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 de pré-clôture présenté est en diminution de 28 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 participation de la Ville de Besançon en diminution de 30 K€ HT.

Bilan global consolidé

Pour l'ensemble de l'opération La City, le bilan consolidé est en baisse de 11 K€ HT. La participation de la Ville de Besançon est en baisse de 40 K€ HT.

La somme de 47 840 € TTC est donc à restituer à la Ville par la SEDD.

Le Conseil Municipal est appelé à :

- approuver le présent bilan au 31 décembre 2005 ;

- approuver le montant prévisionnel total de la participation de la Ville à l'équilibre de l'opération globale estimé au 31 décembre 2005 à 5 974 K€ HT (7 729 K€ TTC),

- autoriser l'inscription en recettes par décision modificative au budget de l'exercice courant au chapitre 75.90.758.92039.30100,

- approuver le bilan de trésorerie de l'opération.

«Mme Catherine COMTE-DELEUZE : J'ai vu qu'une étude de faisabilité avait été envisagée pour prolonger les bâtiments de la City. Je ne sais plus si c'est dans le dossier ou si on l'a vu en commission.

M. LE MAIRE : Je ne sais pas à quelle étude vous faites allusion. Une étude a été faite au niveau du CLA, il y a sur la dalle une possibilité d'agrandir, je pense que c'est à cela que vous faites allusion...

Mme Catherine COMTE-DELEUZE : C'est cela... et dans le même esprit ?

M. LE MAIRE : Dans le même esprit bien sûr. La CAGB était quelque part intéressée pour y mettre des locaux et a pris contact avec l'Université. Or le Président vous l'a dit tout à l'heure dans son intervention, l'Université veut faire de Besançon une capitale des langues. Donc nous avons considéré qu'il ne fallait pas obérer des possibilités d'extension du CLA pour l'instant.

Mme Catherine COMTE-DELEUZE : Si je me suis permise d'intervenir sur ce point-là, c'est parce que je crois qu'on est assez nombreux ici et M. MAIRE en son temps l'avait bien exprimé, à s'inquiéter de la conception de ces bâtiments très froids l'hiver et très chauds l'été...

M. LE MAIRE : Mais on ne refera jamais des bâtiments identiques sauf si l'on refait un bâtiment à l'intérieur. On l'améliorera certainement en matière de vitrage et de conception mais vous savez qu'il y a quelque chose qui existe, c'est la propriété intellectuelle et on n'aura pas le droit de regreffer sur le bâtiment existant un bâtiment différent. On ne referait pas aujourd'hui un bâtiment comme celui-ci, une véritable serre l'été et glacière l'hiver. En matière d'éco-conception effectivement c'est très très moyen. Ce bâtiment a une vingtaine d'années, les règles à l'époque n'étaient pas les mêmes qu'aujourd'hui. Si on refait un bâtiment aujourd'hui on sera bien obligé de conserver l'unité du bâtiment, on ne va pas refaire un bâtiment totalement différent mais je suis d'accord avec vous, il faudra au maximum essayer de faire un bâtiment qui soit différent de ce qui existe actuellement en terme de bilan thermique. Maintenant, entre parenthèses il y a des «verres» qui sans être parfaits ont quand même des... Un «verre» ne peut jamais être parfait de toute façon, vous aviez vous-même rectifié, les autres ont quelques imperfections, mais de moins en moins d'ailleurs !

Mme Catherine COMTE-DELEUZE : Je voulais juste vous parler des verres, mais je l'écris bien comme vous, comme les carreaux ! Si on prend exemple de ce qui a été fait au Tribunal et de la canicule qu'ils y ont vécu cet été, je ne suis pas sûre que cela ait fait beaucoup de progrès si vous me permettez.

M. LE MAIRE : C'est sûr mais là je veux bien encaisser toutes les remarques possibles, celles du Tribunal. Par contre vous pouvez constater deux choses, c'est que sur des bâtiments dont nous avons eu la responsabilité, dont j'ai eu la responsabilité, je peux en citer au moins deux, le premier c'est les ateliers municipaux, le Centre Technique Municipal qui fonctionne avec peu d'énergie, avec des volets orientables pour éviter la chaleur l'été, qui a des revêtements de sol totalement recyclables, venant de produits recyclés, premier bâtiment très économe en énergie dans lequel nous avons d'ailleurs je le signale supprimé les fontaines à eau telle que celle-ci pour brancher directement les fontaines à eau sur l'eau du robinet, notre bonne vieille bisontine. Deuxième bâtiment, c'est la maison des microtechniques où avec du verre à faible émissivité et un puits canadien, on arrive à des performances énergétiques qui sont correctes, améliorées même si on sait très bien que par une grande canicule ou un très grand froid, on n'arrivera jamais... Je ne dis pas que cet été il n'y a pas fait par moment un peu chaud à la maison des microtechniques, mais c'est un bâtiment qui fonctionne sans climatisation par exemple. Voilà deux bons exemples, le troisième exemple que je pourrais citer c'est la SMAC que nous allons construire. Nous sommes très vigilants par rapport à tout cela. Un quatrième exemple, c'est la cuisine centrale où là aussi nous sommes très vigilants. La maison de Velotte a aussi été faite dans cet esprit-là. Il y a quand même eu des progrès mais il y a peut-être plus de prise de conscience de la part des collectivités territoriales que de l'État pour la construction de bâtiments. En tout cas le Palais de Justice je n'y suis pour rien. Ce que je sais c'est que ceux qui y travaillent, entre autres le personnel, s'en plaignent beaucoup.

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : Monsieur le Maire, j'ai vraiment été content de vous entendre dire, je crois que c'est la première fois au Conseil Municipal, qu'on ne referait pas ce genre de bâtiment, je n'ai pas souvenir de l'avoir entendu précédemment.

M. LE MAIRE : Si on l'allongait, on serait obligé de rester dans le style quand même.

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : Oui, bien sûr maintenant que c'est fait, on n'y peut plus rien. Là-dessus je pense que les personnes qui nous ont représentés, nous le groupe de l'opposition à l'époque n'étaient pas du tout favorables à ce concept d'autant que le concept vitré en fait, c'est les bâtiments modernes des années 1960 mais après on peut dire que ça ne se fait plus véritablement au niveau de l'urbanisme.

M. LE MAIRE : La City a dû être lancée dans les années 1979-1980.

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : C'était déjà un petit peu dépassé au niveau des règles, enfin des constructions d'urbanisme.

M. LE MAIRE : J'étais petit à cette époque.

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : Quoi qu'il en soit, faute avouée à moitié pardonnée (rires).

M. LE MAIRE : Je ne pense même pas que j'étais élu quand cela s'est fait.

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : Si, si !

M. LE MAIRE : A la conception de la City ? Mais vous savez j'accepte la succession.

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : Monsieur le Maire, je ne sais pas si vous serez là dans 20 ans mais vous direz pareil pour la Mouillère.

M. LE MAIRE : Je sais que je ne serai pas là dans 20 ans, c'est clair, peut-être que celle ou celui qui sera là dans 20 ans est ici ce soir, je n'en sais rien, peut-être n'y est-il (elle) pas. Ce que je sais et je l'ai déjà dit, c'est que je ne suis pas satisfait de la Mouillère. Nous sommes beaucoup plus exigeants. Il y a un concours d'architectes pour les tranches restantes et à la SEDD nous avons réuni un jury avec des architectes d'ailleurs, avec des administrateurs de la SEDD pour essayer de faire mieux. Je suis d'accord avec toi que ce n'est pas terrible.

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : Je m'étais battu au mandat précédent avec M. ANTONY contre ce projet comme il était fait. Mais je reviens au problème de la City. Traditionnellement et depuis plusieurs années, on s'abstient sur la City.

M. LE MAIRE : Pourquoi au fait ?

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : A la fois sur la gestion de la SEDD, sur le fait que ce soit la SEDD qui ait organisé toute la construction de la City, sur le fait que c'est un fiasco financier, on ne va pas revenir là-dessus, et sur le fait qu'en fait finalement on a relancé même la SEDD pour continuer à construire, à faire évoluer la City alors qu'on aurait peut-être pu trouver d'autres...

M. LE MAIRE : Non, il y a eu un projet d'architecte à l'origine mais vous savez très bien qu'il y a des parties qui n'ont pas été faites par la SEDD. Par exemple une partie a été faite je crois par Marignan Immobilier...

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : Oui et puis la Caisse d'Épargne qui a refusé.

M. LE MAIRE : Donc vous vous abstenez quand même ?

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : Oui on s'abstient sur le point 21 qui a été voté mais quelque peu rapidement puisqu'on est passé en 3 secondes du 19 au 22, on s'abstient également depuis toujours.

M. LE MAIRE : C'était quoi ?

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : Le point 21, c'est également l'exercice 2005 de la SEDD, le rapport des administrateurs.

M. LE MAIRE : Si j'étais un mauvais maire, ce que je ne suis pas, je te dirais que c'est voté mais je suis prêt...

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : Vous pouvez faire ce que vous voulez mais je rétablis par rapport au Conseil.

M. LE MAIRE : On va modifier le vote, ça ne pose aucun problème.

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : On vous remercie bien.

M. LE MAIRE : 8 collègues s'abstiennent donc pour le point 21. Je reviens en arrière, tu ne devais même pas être là quand on a voté le 20.

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : Si, j'étais là au point n° 3.

M. Pascal BONNET : On n'a pas voulu vous perturber avant.

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : Vous étiez parti sur la grande lancée, alors qu'avant vous traîniez un peu.

M. LE MAIRE : Mais vous savez, je suis toujours de bonne humeur, donc si ça vous fait plaisir, ne nous en privons pas.

M. Éric ALAUZET : Sur le dossier de la City, du bâtiment qui me tient à cœur. J'ai noté que les verres d'aujourd'hui étaient certainement plus efficaces que ceux d'hier, je n'en doute pas.

M. LE MAIRE : C'est aussi que les consciences ont changé, cher ami, les consciences ont changé quand même.

M. Éric ALAUZET : Il y a certainement plus de qualité dans les verres peu émissifs mais la structure du bâtiment est telle qu'on ne peut pas quand même espérer des performances énergétiques majeures. Je me souviens quand j'étais, c'est pour faire un petit clin d'œil à Jean ROSSELOT, dans une autre vie il y a une quinzaine d'années, à la place de Lucille LAMY là-bas et que je mettais en garde contre la nature des matériaux, je passais pour quelqu'un de pas réaliste mais je passe. Simplement il me semble que si véritablement le CLA a besoin d'une extension, peut-être qu'il faudrait inviter ou accompagner tous ceux qui logent là à quitter le bâtiment et qu'ils puissent récupérer de l'existant. Peut-être que d'ailleurs à terme même la CAGB pourra quitter ces bâtiments, donc ce serait plutôt ça la solution, essayer de récupérer sur l'existant plutôt que de construire.

M. LE MAIRE : Pour l'instant je ne vais pas lancer un débat sur l'extension du CLA, ce n'est pas à l'ordre du jour ce soir. J'ai simplement répondu à la question de Catherine COMTE-DELEUZE que la CAGB n'avait pas poursuivi dans cette voie parce qu'elle a trouvé une façon de s'étendre ailleurs et que le Président de l'Université nous a dit que ça l'intéressait. Le débat sur l'opportunité ou non d'agrandir le CLA n'est pas un débat municipal. Nous y participerons en son temps mais c'est à l'Université de trancher.

M. Jean-Claude CHEVAILLER : C'est ce que j'allais dire. Éric vient de dire que le CLA a besoin de locaux, c'est quelque chose qui n'a jamais émergé au niveau de l'Université.

M. LE MAIRE : L'Université nous le dira.

M. Jean-Claude CHEVAILLER : Je n'en dis pas plus pour l'instant. C'est vrai que si on étend, si on fait des locaux, le CLA peut être intéressé mais n'oubliez pas que ce genre de construction doit faire l'objet d'une expertise par l'État sinon c'est le maître d'ouvrage qui aura à charge les frais de fonctionnement pour l'éternité après. Donc c'est quelque chose qui est beaucoup plus lourd que de mettre deux lignes dans un rapport. Ça peut être dangereux ça.

M. LE MAIRE : Pour l'instant il n'est pas question pour nous de décider si oui ou non le CLA va s'étendre. Ce n'est pas notre responsabilité, c'est la responsabilité de l'Université et de son Président.

M. Michel ROIGNOT : Je voulais intervenir exactement sur ce même point ; page 3 du document bilan d'aménagement deuxième paragraphe, je suis très gêné que figure ce paragraphe qui n'a rien à voir dans un bilan d'aménagement puisque cette extension du CLA n'est pas encore programmée. Je ne vois pas ce que ça fait là. Donc je serais assez favorable à ce qu'on enlève ces quatre lignes, ce paragraphe...

M. LE MAIRE : Non. Il y a une étude économique qui a été commandée à la SEDD, c'est vrai. Elle définit la faisabilité de la réalisation d'un bâtiment mais qui pourrait permettre l'extension du CLA sur place, c'est tout.

M. Michel ROIGNOT : Je suis très gêné par ce paragraphe alors qu'il n'a été débattu nulle part et il arrive là comme un cheveu sur la soupe.

M. LE MAIRE : Vous savez il ne faut pas voir du mal où il n'y en a pas.

M. Michel ROIGNOT : Alors s'il n'y a pas de mal, on peut l'enlever.

M. LE MAIRE : Non. Simplement la CAGB a demandé une étude car elle était intéressée pour savoir si elle pouvait construire des bâtiments dont elle a besoin à cet endroit-là. Nous avons donc demandé à ce moment-là à la SEDD de faire une étude. Donc le paragraphe stipule : l'étude technico-économique commandée en 2005 à la SEDD a été réalisée ; elle définit la faisabilité de la réalisation d'un bâtiment, c'est la vérité donc il n'y a pas de lieu d'enlever cela. Qu'on ôte le reste d'accord mais on s'arrête à bâtiment puisque l'étude a été faite. On ne peut pas nier qu'il y a eu une étude de faite qui a conduit à la faisabilité du bâtiment, d'ailleurs les études de faisabilité qui conduisent à la non-faisabilité je n'en connais pas beaucoup et on se demande d'ailleurs pourquoi on en fait car elles concluent toujours que c'est faisable. Donc stop sur le CLA. Il fallait poser cette question au Président de l'Université lorsqu'il était là.

M. Jean-Claude CHEVAILLER : Tous les bâtiments ont vocation à être étendus. On le sait depuis 1990 que la City peut être étendue pour quelqu'un qui est sur place point barre mais la décision ne se passe pas ici, on est d'accord.

M. LE MAIRE : Je suis désolé Monsieur ROSSELOT (rires). J'accepte qu'on retire du rapport ce qui a trait à l'extension du CLA sur place. L'extension du CLA ne dépend pas du Maire de Besançon, elle dépend de l'Université point barre. On ne va pas relancer un débat, refaire l'histoire jusqu'à ce qui s'est passé en 1993 parce qu'après, il y a des débats entre universitaires, vous réglerez vos débats entre vous».

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 (les 8 élus du groupe UMP s'étant abstenus), décide d'approuver ces propositions.

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

Récépié préfectoral du 6 novembre 2006.