

## **Centre d'Affaires La City - ZAC Louise Michel - Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 30 juin 2008 - Bilan révisé au 31 décembre 2007 - Avenant n° 9**

**M. l'Adjoint LOYAT, 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. Ainsi, au 30 juin 2008, le présent Compte Rendu d'Activité au Concédant 2008 intègre :

- le bilan révisé au 31 décembre 2007 de l'opération d'aménagement,
- le bilan de clôture au 31 décembre 2001 de l'opération de construction - vente et de gestion locative provisoire du premier immeuble de bureaux (BB1) qui a été approuvé au Conseil Municipal du 26 septembre 2002,
- le bilan révisé au 31 décembre 2007 de l'opération construction - vente de l'extension du parking City,
- le bilan révisé au 31 décembre 2007 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.

Cette concession arrivait à son terme au 31 juillet 2008 ; toutefois, pour permettre :

- d'achever les travaux relatifs au protocole passé avec les riverains, pour les aménagements des abords et clôtures des propriétés,
- de finaliser la «livraison à soi-même» des 155 places de parking restant à la SEDD. En effet, le parking souterrain a été construit dès le début en estimant le nombre de places nécessaires à la totalité du programme de la ZAC. Aujourd'hui, les 155 places invendues sont gérées par la SEDD ; il est proposé de les vendre en bien propre à la SEDD qui continuera à la gérer,
- de suivre les deux contentieux restants,
- de finaliser la clôture de l'opération,

il est proposé de prolonger d'une année la concession soit jusqu'au 31 juillet 2009 par la signature de l'avenant n° 9 à la convention de concession.

### **I - Bilan général de l'opération**

Le présent bilan révisé au 31 décembre 2007 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 2006 approuvé par le Conseil Municipal du 13 septembre 2007.

DEPENSES K€ HT	Bilan au 31/12/2006	Bilan révisé au 31/12/2007	Écarts
<b>AMENAGEMENT</b>			
Acquisitions	1 689	1 689	0
Études	696	696	0
Travaux	2 112	2 098	- 14
Maîtrise d'ouvrage SEDD	717	748	+ 31
Frais sur vente	536	514	- 22
Frais financiers	839	839	0
Frais divers	65	70	+ 5
Fonds de concours	1 206	1 206	0
<b>TOTAL AMENAGEMENT</b>	<b>7 860</b>	<b>7 860</b>	<b>+ 0</b>
<b>PARKING</b>			
Foncier, études	309	324	+ 15
Travaux /honoraires techniques	4 634	4 664	+ 30
Honoraires :			
- conduite d'opération SEDD	232	238	+ 6
Commercialisation	146	162	+ 16
Frais financiers	377	377	0
<b>TOTAL PARKING</b>	<b>5 698</b>	<b>5 765</b>	<b>+ 67</b>
<b>IMMEUBLE 1</b>			
<b>TOTAL IMMEUBLE 1</b>	<b>8 880</b>	<b>8 880</b>	<b>0</b>
<b>IMMEUBLE 5</b>			
Charges foncières	227	227	0
Etudes	2	2	0
Travaux - Honoraires	6 326	6 321	- 5
Rémunération SEDD	328	328	0
Commercialisation	558	558	0
Frais financiers	209	209	0
Frais divers	18	25	+ 7
Achat des locaux immeubles 4	0	0	0
<b>TOTAL IMMEUBLE 5</b>	<b>7 668</b>	<b>7 670</b>	<b>+ 2</b>
<b>TOTAL GENERAL DES DEPENSES</b>	<b>30 106</b>	<b>30 175</b>	<b>+ 69</b>

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

RECETTES K€ HT	Bilan 31/12/2006	Bilan révisé au 31/12/2007	Écarts
<b>AMENAGEMENT</b>			
Cessions	3 943	3 928	- 15
Produits de cession, TVA	457	472	+ 15
Fonds de concours - Solde BB1	75	75	0
Participation Ville	3 385	3 385	0
<b>TOTAL AMENAGEMENT</b>	<b>7 860</b>	<b>7 860</b>	<b>0</b>
<b>PARKING</b>			
Cessions des places	3 235	3 229	- 6
Autres produits	484	557	+ 73
Participation Ville	1 979	1 979	0
<b>TOTAL PARKING</b>	<b>5 698</b>	<b>5 765</b>	<b>+ 67</b>
<b>IMMEUBLE 1</b>			
<b>TOTAL IMMEUBLE 1</b>	<b>8 880</b>	<b>8 880</b>	<b>0</b>
<b>IMMEUBLE 5</b>			
Cession aux tiers	7 543	7 543	0
Participation Ville	108	108	0
Autres produits	17	19	0
<b>TOTAL IMMEUBLE 5</b>	<b>7 668</b>	<b>7 670</b>	<b>+ 2</b>
<b>TOTAL GENERAL DES RECETTES</b>	<b>30 106</b>	<b>30 175</b>	<b>69</b>

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

## II - Analyse des dépenses et des recettes

### *Bilan d'aménagement*

Le bilan est inchangé, les modifications des dépenses se compensant en particulier par une baisse de provisions (- 14 K€) dans le poste «travaux», (- 22 K€) dans le poste «frais sur ventes» malgré une augmentation de la rémunération SEDD (+ 31 K€) pour tenir compte de la rémunération exceptionnelle par rapport à un reversement de TVA (+ 15 K€) faisant suite à une action menée par la SEDD, de la rémunération pour une année supplémentaire (+ 15 K€) et de l'ajustement de la révision (+ 1 K€). Les variations des recettes s'équilibrent entre la baisse des produits de vente (- 15 K€) et le reversement exceptionnel de TVA (+ 15 K€).

### *Bilan de l'extension du parking*

Le bilan est en augmentation de 67 K€ qui s'analyse comme suit :

#### **En dépenses :**

- «suivi contentieux» et des impôts fonciers (+ 15 K€),
- Frais de gestion (+ 30 K€),

- augmentation proportionnelle de la rémunération SEDD au titre du suivi de l'opération (+ 6 K€),
- imputation de taxes nouvelles (ORGANIC et différentiel TVA) aux concessions (+ 16 K€).

**En recettes :**

- baisse des recettes «tiers» (- 18 K€) afin de tenir compte d'un amortissement sur les biens levés d'une année,
- augmentation de la recette «parking aérien» suite à la cession de places à la CAGB (+ 13 K€),
- augmentation des «recettes opération» par la perception des produits locatifs (+ 73 K€) relatif aux places levées (IBIS TCI ARH et DRASS).

***Bilan de l'immeuble 1 (pour mémoire)***

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 est en augmentation de 2 K€ :

En dépenses :

- baisse du budget «assurances» (- 5 K€) par la suppression de provision,
- imputation de nouvelles taxes (ORGANIC et différentiel TVA) aux concessions (+ 7 K€)

En recettes :

- augmentation du budget «produits de gestion» (+ 2 K€).

***Bilan global consolidé***

Pour l'ensemble de l'opération «la City», le bilan consolidé est en augmentation de 69 K€ HT, la participation de la Ville est inchangée.

Le Conseil Municipal est appelé à :

- approuver le présent bilan au 31 décembre 2007,
- approuver le montant prévisionnel de la participation de la Ville à l'équilibre de l'opération globale estimée à 5 974 K€ HT, dont la totalité a été réglée,
- autoriser M. le Maire à signer l'avenant n° 9 à la convention de concession pour la proroger jusqu'au 31 juillet 2009,
- autoriser la SEDD, concessionnaire, à céder à elle-même (bien propre) selon les conditions fiscales du CRAC, les 155 places de parking restant à commercialiser dans l'opération au prix de 1 206 000 € HT avec paiement intégral du prix à fin 2009.

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission n° 3, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés [8 abstentions, groupe UMP et apparentés (M. ROSSELOT, Mme BRANGET, M. BONNET, Mme GELIN, M. OMOURI, Mme M. JEANNIN, M. SASSARD, Mme PEQUIGNOT)], décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

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

*Récépissé préfectoral du 8 octobre 2008.*