

Centre d'Affaires La City - ZAC Louise Michel - Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 mai 2009 - Bilan révisé au 31 décembre 2008 - Avenant n° 10

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 31 mai 2009, le présent Compte Rendu d'Activité au Concédant 2009 présente le pré-bilan prévisionnel consolidé de clôture au 31 décembre 2008 de l'ensemble des sous-opérations de l'opération qui regroupe :

- l'opération d'aménagement
- l'opération de construction - vente et de gestion locative provisoire du 1^{er} immeuble de bureau (BB1)
- l'opération de construction - vente de l'extension du parking City
- l'opération de construction - vente du deuxième immeuble de bureaux (BB5).

Cette concession arrivait à son terme au 31 juillet 2009. Toutefois, pour permettre la gestion du contentieux HOTEXCO pour lequel la SEDD doit être en capacité d'agir dans la procédure d'appel en cours, il est proposé de prolonger jusqu'au 31 décembre 2010 la concession par la signature d'un avenant n° 10.

Par ailleurs, les travaux prévus en limite de ZAC dans le protocole d'accord avec les voisins étant réalisés, le contentieux avec ceux-ci s'éteint et de ce fait plus rien ne s'oppose à ce que la rue traversière soit versée dans le domaine public comme prévu dans le traité de concession.

I - Bilan général de l'opération

Le présent bilan révisé au 31 décembre 2008 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 2007 approuvé par le Conseil Municipal du 25 septembre 2008.

DEPENSES K€ HT	Pré-Bilan de clôture au 31/12/2008	Bilan révisé au 31/12/2007	Ecart
AMENAGEMENT			
Acquisitions	1 689	1 689	0
Etudes	696	696	0
Travaux	2 068	2 098	- 30
Maîtrise d'Ouvrage sedD	768	748	20
Frais sur vente	514	514	0
Frais financiers	839	839	0
Frais divers	70	70	0
Fonds de concours	1 206	1 206	0
Total aménagement	7 850	7 860	- 10
PARKING			
Foncier, études	318	324	- 6
Travaux/honoraires techniques	4 649	4 664	- 15
Honoraires :			
- conduite d'opération sedD	237	238	- 1
Commercialisation	149	162	- 13
Frais financiers	377	377	0
Total parking	5 730	5 765	- 35
IMMEUBLE 1			
Total Immeuble 1	8 880	8 880	0
IMMEUBLE 5			
Charges foncières	227	227	0
Etudes	2	2	0
Travaux - Honoraires	6 296	6 321	- 25
Rémunération sedD	327	328	- 1
Commercialisation	558	558	0
Frais financiers	209	209	0
Frais divers	25	25	0
Achats des locaux immeuble 4	0	0	0
Total Immeuble 5	7 644	7 670	- 26
TOTAL GENERAL DES DEPENSES	30 104	30 175	- 71

RECETTES K€ HT	Pré-Bilan de clôture au 31/12/2008	Bilan révisé au 31/12/2007	Ecart
AMENAGEMENT			
Cessions	3 928	3 928	0
Produits de cession, TVA	472	472	0
Fonds de concours - Solde BB1	75	75	0
Participation Ville	3 375	3 385	- 10
Total aménagement	7 850	7 860	- 10
PARKING			
Cessions des places	3 360	3 229	131
Autres produits	521	557	- 36
Participation Ville	1 849	1 979	- 130
Total parking	5 730	5 765	- 35
IMMEUBLE 1			
Total Immeuble 1	8 880	8 880	0
IMMEUBLE 5			
	(pour mémoire participation Ville : 502)	(pour mémoire participation Ville : 502)	
Cession aux tiers	7 543	7 543	0
Participation Ville	78	108	- 30
Autres produits	23	19	4
Total Immeuble 5	7 644	7 670	- 26
TOTAL GENERAL DES RECETTES	30 104	30 175	- 71

II - Analyse des dépenses et des recettes

Bilan aménagement

Le bilan est en diminution de 10 K€, due à la baisse des travaux, la participation de la Ville est donc en diminution de 10 K€.

Bilan de l'extension du parking

Le bilan est en diminution de 35 K€ qui s'analyse comme suit :

En dépense :

- Frais d'étude, foncier (- 6 K€)
- Travaux honoraires (- 15 K€)
- Frais de gestion (- 13 K€)

En recette :

- Augmentation recette de cessions des places (+ 131 K€)
- Diminution des produits divers (- 36 K€)
- Diminution de la participation de la Ville (- 130 K€)

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 est en diminution de 26 K€, qui s'analyse comme suit :

En dépense :

- Baisse des travaux - honoraires (- 25 K€)
- Baisse rémunération (- 1 K€)

En recette :

- Augmentation des produits divers (+ 4 K€)
- Diminution participation de la Ville (- 30 K€)

Bilan global consolidé de pré-clôture

Pour l'ensemble de l'opération «La City», le bilan consolidé est en baisse de 71 K€ HT et la participation de la Ville est en diminution de 170 K€.

Propositions

Le Conseil Municipal est appelé à :

- approuver le pré-bilan prévisionnel de clôture au 31 décembre 2008, portant les dépenses et recettes de l'opération d'aménagement à 7 850 K€ HT,
- approuver le pré-bilan prévisionnel de clôture au 31 décembre 2008, portant les dépenses et les recettes de l'opération de construction et d'extension du parking à 5 730 K€ HT,
- approuver le pré-bilan prévisionnel de clôture au 31 décembre 2008, portant les dépenses et les recettes de l'opération de construction et vente du 2^{ème} immeuble de bureaux à 7 644 K€ HT,
- approuver le montant prévisionnel total de la participation de la Ville de Besançon à l'équilibre de l'opération globale, ramenée au 31 décembre 2008 à 5 804 K€, soit un remboursement à effectuer de 170 K€,
- autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer l'avenant n° 10 de prorogation de la concession jusqu'au 31 décembre 2010,
- autoriser M. le Maire à signer l'acte de rétrocession à l'euro symbolique de la rue Traversière (voie ceinturant la City), correspondant aux lots n° 25, 33, 36 et 41 tels que ceux-ci sont définis dans l'acte de l'Etude Pasquier, Boichard et Marcot du 6 mars 2003.

«**Mme Elisabeth PEQUIGNOT** : Par rapport à cette opération, je me suis arrêtée juste un petit instant, à savoir sur le point I, il s'agit bien d'un centre d'affaires. Alors le centre d'affaires j'ai essayé quand même de voir finalement ce qu'est un centre d'affaires, j'ai regardé différentes définitions. Centre d'affaires : lieu spécifique regroupant des entreprises, des services divers, c'est une business-center en anglais, source Journal Officiel.

En deuxième point j'ai consulté aussi Wikipédia ; un centre d'affaires est un immeuble de bureaux ou un espace dans un tel immeuble qui est tout équipé et meublé pour recevoir à bref préavis des utilisateurs de bureaux pour une période généralement limitée. Les centres d'affaires sont souvent mis sur pied et gérés par des entreprises spécialisées dans les services généraux qui louent un grand espace

ou un immeuble entier pour en relouer des bureaux individuels ou des espaces variables à des entreprises diverses. Les centres d'affaires offrent des baux plus flexibles et à plus courte durée que les bureaux traditionnels. Il se trouve qu'en l'état actuel j'ai du mal à comprendre si effectivement le centre d'affaires La City est vraiment un centre d'affaires parce que d'après ces critères il ne me semble pas que ce soit un centre géré par une entreprise privée comme ça devrait être le cas car la sedD à mon avis, d'après les informations dont je dispose, n'est pas vraiment une entreprise privée.

M. LE MAIRE : C'est une entreprise de droit privé.

Mme Elisabeth PEQUIGNOT : Oui mais en général ce sont de véritables entreprises privées.

M. LE MAIRE : C'est une Société Anonyme de droit privé. Madame PEQUIGNOT, simplement si vous voulez qu'on change de nom, centre d'affaires c'est de la sémantique, on peut dire immeuble de La City.

Mme Elisabeth PEQUIGNOT : Non je trouvais cela très bien que ce soit un centre d'affaires. C'est aussi l'objectif du centre d'affaires finalement qu'il faut voir parce que je pense qu'au départ le fait de créer un centre d'affaires avait pour objectif certainement de faire venir des entreprises. Là il se trouve que ce n'est pas le cas alors on peut dire qu'on n'a pas atteint les objectifs recherchés, à savoir avoir des entreprises. Aujourd'hui on se retrouve avec surtout des services on va dire parapublics ou plutôt du public, ce qui n'est pas à la base l'objectif d'un centre d'affaires.

On a parlé aussi des baux plus flexibles et plus courts. En général c'est pour faciliter justement l'arrivée d'entreprises. Autre point, les centres d'affaires le plus souvent servent aussi à des groupes, que ce soit des groupes nationaux, de grandes entreprises, ou internationaux à implanter leurs filiales par exemple dans notre région. Un tel centre aurait pu effectivement permettre cela sauf qu'à ce jour, il ne me semble pas qu'il y ait de telles entreprises, des groupes qui se sont installés à La City.

Par contre il nous est demandé aujourd'hui de valider le bilan et l'octroi d'une participation financière à hauteur de 5,8 M€. Dans le même temps, sur ce lieu, la Ville est également locataire, donc il y a une petite confusion. J'avoue que je souhaite avoir plus de précisions par rapport à cela. Comment pouvons-nous à la fois créer un centre d'affaires, ne pas faire venir les entreprises quand on sait que des entreprises qui sont en Suisse par exemple, ou même ailleurs, ne demandent qu'à venir là, de grands groupes qui sont aujourd'hui à Paris ou à Bordeaux, à Lyon ne demandent que cela, disposer de locaux rapidement parce que ce sont des baux où on peut accéder très rapidement. Ce centre ne joue pas tout à fait ce rôle-là et on continue quand même de financer, c'est une situation qui dure. En l'état actuel je souhaite avoir des éclaircissements, je n'ai pas tout compris, on apporte une participation financière aussi forte, dans le même temps on est locataire et on verse 300 000 € tous les ans, tout cela mérite peut-être des éclaircissements, merci.

M. LE MAIRE : Je n'ai pas bien compris votre argumentation basée sur le fait qu'on dit centre d'affaires et que ce n'en est pas un. Je ne suis pas sûr que lorsque Robert SCHWINT a créé cela avec la volonté de Jean MICHEL et de Georges GRUILLOT, ils aient regardé wikipédia, d'ailleurs d'abord ça n'existait pas à l'époque ! La définition que vous avez d'un centre d'affaires est juste mais cela ne correspond pas à la City. Là c'est un immeuble tertiaire qui a été mis là parce qu'il y en avait un besoin à cette période, il y a des notaires, des services publics, il y avait la Caisse d'Épargne et d'autres encore, il n'y a pas que du tertiaire. Si le terme centre d'affaires ne convient pas par rapport à la définition qu'on en fait actuellement, on met immeuble La City et le problème est réglé. Vous savez ce qu'il y avait là avant Madame PEQUIGNOT ? Non, vous ne le savez pas ? Il y avait une friche industrielle du style Rhodiacéta, c'était les abattoirs. Pourquoi la Ville s'est engagée là ? Parce qu'on a reconverti les abattoirs dans une opération, après on aime ou on n'aime pas et le nom et l'architecture, mais on a reconverti ce site pour en faire un lieu créateur de richesses. C'est pour cela que la Ville s'est investie là comme elle va s'investir dans la reconversion de la friche industrielle des Prés de Vaux, comme elle s'investit dans TEMIS où elle va investir à peu près 20 M€ avec l'ensemble des collectivités. C'est ça la réalité. Il y avait en descendant sur la droite le café des abattoirs, on y mangeait d'ailleurs de très bonnes tripes et du gras double. C'était une friche et si la Ville s'investit là c'est pour transformer cette friche industrielle en un lieu capable d'accueillir des emplois parce que là il y a beaucoup d'emplois, on a créé une vraie richesse. C'est pour

cela que la Ville finance ces opérations qui bien sûr ne peuvent pas être équilibrées. Il s'agit là du Compte Rendu Annuel à la Collectivité, un CRAC comme on en passe régulièrement pour l'ensemble de nos sociétés. On peut changer le nom car cela ne correspond peut-être pas effectivement à la définition d'un centre d'affaires aujourd'hui mais là n'est pas l'objet, ce n'est que de la sémantique.

Mme Elisabeth PEQUIGNOT : Au contraire je trouve que le nom centre d'affaires est très très bien.

M. LE MAIRE : Mais ça ne correspond pas à ça. Ce n'est pas un lieu où on vient trouver des locaux pour un mois ou deux, ce n'est pas la vocation de ce lieu.

Mme Elisabeth PEQUIGNOT : Mais je suis persuadée que des entreprises, notamment des entreprises dans le secteur des services, les services industriels, les services intellectuels par exemple, au niveau local, seraient ravies effectivement...

M. LE MAIRE : Mais cela existe Madame entre autres sur TEMIS, il y a des bâtiments destinés à cela à TEMIS Santé, à TEMIS Innovation et sur la zone. La vocation du centre d'affaires La City, ce n'est pas cela. Ce n'est pas d'être une pépinière d'entreprises ou des locaux provisoires, ce n'est pas cela. Je ne nie pas le fait qu'il y en ait besoin sur Besançon mais cette offre existe déjà sur Besançon. Si demain matin vous venez me voir en me disant que vous avez une entreprise qui cherche des locaux pour s'installer, on sait répondre.

M. Jean ROSSELOT : On fait l'historique mais ça montre un peu la vanité de certaines politiques parce qu'un centre d'affaires ça aurait dû être peuplé de sièges sociaux.

M. LE MAIRE : Mais retirez le nom, mettez Immeuble La City ! C'est vrai que si on retire cela, ça retire le sens de votre intervention.

M. Jean ROSSELOT : Je veux bien retirer le nom mais attendez la Municipalité, c'est la meilleure, le Centre Saint-Pierre, la porte Battant...

M. LE MAIRE : Le Centre Saint-Pierre, la Municipalité n'y est pas pour grand-chose !

M. Jean ROSSELOT : ...on a démoli, on a fait etc., là vous venez de citer Robert SCHWINT, je n'ai absolument rien contre lui mais il faut aussi souligner la vanité de certaines politiques de temps en temps. Il faut avoir cette modestie. Ça devait être peuplé de sièges sociaux d'entreprises qui auraient dû verser de la richesse fiscale et c'est le contraire qui se passe, c'est la richesse fiscale des Bisontins qui est consommée par l'installation de services publics. Il faut quand même avoir la lucidité et la modestie de reconnaître qu'il y a des orientations qui ont été prises qui sont toujours les meilleures mais qui conduisent à des fiascos, des politiques que vous avez soit menées, soit les maires avant vous, il faut quand même le dire. Et en consommant les crédits à La City, on empêche la Ville de restaurer des bâtiments qui serviraient à plusieurs choses, à justement mettre en valeur le patrimoine et à loger aussi de manière même plus fonctionnelle quelquefois. Je vous dis cela qui doit vous conditionner à voir les choses de temps en temps d'une autre façon plutôt que de dire toujours que vous êtes les meilleurs. Là c'est un échec patent ! Et on a poussé la caricature jusqu'à appeler cela La City ! Je n'y ai pas vu beaucoup de chapeaux melon et de parapluies mais pousser la caricature jusqu'à transposer le nom du temple du capitalisme mondial au bord du Doubs, franchement... Je fais ce petit rappel pour vous imprégner, vous et finalement tout ce que charrient les élus qui vous ont précédé, un peu plus de modestie surtout quand il s'agit de plaquer les mots même du capitalisme sur des immeubles qui servent à tout sauf à cela, sauf à abriter des sièges sociaux».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime (1 abstention de la Commission n° 3), le Conseil Municipal, à la majorité des suffrages exprimés [(8 contre du Groupe UMP et Apparentés : M. Jean ROSSELOT, Mme Françoise BRANGET, M. Pascal BONNET, Mme Catherine GELIN, M. Edouard SASSARD (2), Mme Elisabeth PEQUIGNOT, Mme Martine JEANNIN) (2 abstentions du Groupe MODEM : M. Philippe GONON et Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN)] décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

M. LE MAIRE et M. LOYAT n'ont pas pris part au vote.

Récépissé préfectoral du 23 juillet 2009.