

34 - Centre d'Affaires La City - ZAC Louise Michel - Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2012 - Pré-bilan de clôture

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. La Ville a approuvé le 5 juillet 2012 le pré-bilan prévisionnel consolidé de clôture au 31 décembre 2011 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 premier immeuble de bureaux (BB1) ;
- l'opération de construction - vente de l'extension du parking City ;
- l'opération de construction - vente du deuxième immeuble de bureaux (BB5).

Ce document a pour objet de présenter le pré-bilan de clôture au 31 décembre 2012 de l'ensemble des sous-opérations constituant l'opération «ZAC Louise Michel».

Le présent compte-rendu reconduit le pré-bilan de l'année dernière.

Dépenses K€ HT	Pré-bilan de clôture au 31/12/2011	Pré-bilan de clôture au 31/12/2012	Ecart
AMENAGEMENT			
Acquisitions	1 68	1 689	0
Etudes	696	696	0
Travaux	2 068	2 068	0
Maîtrise d'ouvrage sedD	768	768	0
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	7 850	0
PARKING			
Foncier, études	318	318	0
Travaux/Honoraires	4 622	4 622	0
Tech/Assurances			
Honoraires	237	237	0
Conduite d'opération sedD	149	149	0
Commercialisation	304	304	0
Frais financiers			
Total parking	5 630	5 630	0
IMMEUBLE 1			
Total immeuble 1	8 880	8 880	0

Dépenses K€ HT	Pré-bilan de clôture au 31/12/2011	Pré-bilan de clôture au 31/12/2012	Ecart
IMMEUBLE 5			
Charges foncières	227	227	0
Etudes	2	2	0
Travaux - Honoraires	6 296	6 296	0
Rémunération sedD	327	327	0
Commercialisation	558	558	0
Frais financiers	209	209	0
Frais divers	25	25	0
Achat des locaux immeuble 4	0	0	0
Total immeuble 5	7 644	7 644	0
Total général des dépenses	30 004	30 004	0

Recettes K€ HT	Pré-bilan de clôture au 31/12/2011	Pré-bilan de clôture au 31/12/2012	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	3 375	0
Total aménagement	7 850	7 850	0
PARKING			
Cession des places	3 360	3 360	0
Autres produits	521	521	0
Participation Ville	1 749	1 749	0
Total parking	5 630	5 630	0
IMMEUBLE 1			
Total immeuble 1	8 880	8 880	0
IMMEUBLE 5			
Cession aux tiers	7 543	7 543	0
Participation Ville	78	78	0
Autres produits	23	23	0
Total immeuble 5	7 644	7 644	0
Total général des recettes	30 004	30 004	0

Les trois questions résiduelles qui restaient en suspens sont en cours de résolution.

- **Le contentieux HOTEXO** concernant la prise en charge des coûts directs engagés à frais avancés et des préjudices présentés par chacun, au-delà des études et travaux de confortement réalisés et intégrés au bilan 2005.

Au stade «Appel», aucune condamnation directe n'a été retenue contre la sedD et une indemnisation de 227 K€ lui a été attribuée. L'arrêt est exécutoire.

Les sociétés «VINCI Immobilier Promotion», «OTE» et «CAMBTP» condamnées en appel se sont pourvues en Cassation.

La Cour a cassé fin 2012 l'Arrêt de la Cour d'Appel en ce qui concerne les condamnations d'OTE et de son assureur la CAMBTP sur certaines parties du dossier et renvoyé devant une autre Cour d'Appel. Le caractère «in solidum» bénéficiant à la sedD n'a pas été remis en cause. Aucune incidence à ce stade pour la sedD.

La possibilité de renvoi n'a pas été utilisée par les parties concernées. L'arrêt de la première Cour d'Appel devient donc définitif. Un protocole entérinant les indemnités est en cours de validation. Le bilan de clôture pourra donc être établi fin 2013 et présenté au Conseil Municipal en 2014.

- **Devenir du Volume «ANTENNES NOOS»** sur Immeuble 5 qui devait être cédé à l'euro symbolique à NOOS. Si le contact a bien été renoué au début du mois d'avril 2011 avec NUMERICABLE (opérateur ayant racheté NOOS) et qu'un nouveau dossier leur a été transmis début mai 2011 pour analyse, nous sommes restés sans nouvelles de leur part jusqu'en fin d'année 2011 malgré plusieurs relances.

NUMERICABLE nous a fait enfin savoir début 2012 qu'il n'y avait pas d'avis négatif sur cette acquisition gracieuse mais attendait le projet d'acte pour se prononcer définitivement, notamment sur les conditions de participation aux charges de l'EIC La City en tant que futur copropriétaire du volume.

Un premier projet d'acte leur a été transmis fin 2012 pour avis et observations. Quelques modifications et précisions sont en cours de rédaction, le projet définitif devant leur être transmis avant l'été 2013 pour une signature au plus tard à la rentrée de septembre 2013.

Rappel : Par protocole d'accord du 19 juillet 2002 entre la sedD et la Société Comtoise de Vidéo-communication, il a été convenu qu'en contrepartie du démontage de sa plateforme d'antennes sise sur le terrain vendu à MARGNAN, la sedD mette à disposition un volume dédié au dernier niveau de l'Immeuble 5 pour y réimplanter les antennes et paraboles nécessaires à la tête du réseau bisontin (local situé au rez-de-chaussée de BB1).

- **Reconfiguration des parkings de BB1 à passer sous acte** - reconfiguration entérinée par tous les propriétaires avant l'ouverture complète du parking qui concerne 5 places supprimées dans BB1 et réattribuées dans CITY Park (4 places / CAGB et 1 place / SAIEMB.IE) mais qui tarde à être effective - lenteur administrative et juridique.

Suite à la délibération prise par la CAGB, l'acte d'échanges a été signé mi-mai 2011.

La copropriété BB1 peut donc entériner la nouvelle configuration avec suppression de lots et modifications des tantièmes. Ce vote initialement prévu en juin 2011 lors de l'Assemblée Générale 2011 n'a pu avoir lieu en temps et heure. Malgré plusieurs relances ce dossier avance difficilement. L'Assemblée de juin 2012 a entériné toutes les modifications et a autorisé le Notaire à procéder à la régularisation foncière de la Copropriété BB1. La constitution du dossier de dépôt a été engagée dans la foulée mais un nouveau problème foncier a été détecté au 2^{ème} semestre 2012 sur l'utilisation de certains lots d'AKTYA par NUMERICABLE au R-1 du parking. Le Notaire et le Syndic sont en charge depuis plusieurs mois de trouver une solution foncière à ce problème juridique.

La sedD relance continuellement ce dossier qui peine à aboutir car avant de clôturer la Concession, des travaux de peinture pour une mise en configuration de la numérotation des lots doivent encore être réalisés mais ces derniers ne pourront s'engager qu'après dépôt des nouvelles pièces au Cadastre.

Propositions

Le Conseil Municipal est invité :

- à approuver le pré-bilan prévisionnel de clôture au 31 décembre 2012, portant les dépenses et les recettes de l'opération d'aménagement à 7 850 K€ HT,

- à approuver le pré-bilan prévisionnel de clôture au 31 décembre 2012, portant les dépenses et les recettes de l'opération de construction et d'extension du parking La City à 5 630 K€ HT,

- à approuver le pré-bilan prévisionnel de clôture au 31 décembre 2012, portant les dépenses et les recettes de l'opération de construction et vente du deuxième immeuble de bureaux à 7 644 K€ HT,

- à autoriser M. le Maire à signer l'avenant n° 12 à la Concession prorogeant la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2013.

«**M. LE MAIRE** : 6 abstentions. Pas de remarque».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission n° 3, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés (6 abstentions), décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

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

Récépissé préfectoral du 15 juillet 2013.