

33 - Centre d'Affaires La City - ZAC Louise Michel - Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2014 - Pré-bilan de clôture

M. FOUSSERET, Maire, Rapporteur : Par convention en date 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 en date du 4 juillet 2013 le pré-bilan prévisionnel consolidé de clôture au 31 décembre 2012 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 2014 de l'ensemble des sous-opérations constituant l'opération «ZAC Louise Michel» dénommé plus communément «La City».

Le présent compte-rendu reconduit le dernier pré-bilan approuvé en 2013, mais prend en compte la clôture du contentieux HOTEXO.

Dépenses K€ HT	Pré-bilan de clôture au 31/12/2012	Pré-bilan de clôture au 31/12/2014	Ecart
AMENAGEMENT	1 689		
Acquisitions	696	1 689	0
Etudes	2 068	696	0
Travaux	768	2 068	0
Maîtrise d'ouvrage sedD	514	768	0
Frais sur vente	839	514	0
Frais financiers	70	839	0
Frais divers	1 206	70	0
Fonds de concours		1 206	0
Total aménagement	7 850	7 850	0

Dépenses K€ HT	Pré-bilan de clôture au 31/12/2012	Pré-bilan de clôture au 31/12/2014	Ecart
PARKING		318	
Foncier, études	318	4 622	0
Travaux/Honoraires	4 622		0
Tech/Assurances		237	
Honoraires	237	149	0
Conduite d'opération sedD	149	304	0
Commercialisation	304		0
Frais financiers			
Total parking	5 630	5 630	0
IMMEUBLE 1			
Total Immeuble 1	8 880	8 880	0
IMMEUBLE 5		227	
Charges foncières	227	2	0
Etudes	2	6 296	0
Travaux - Honoraires	6 296	327	0
Rémunération sedD	327	558	0
Commercialisation	558	209	0
Frais financiers	209	25	0
Frais divers	25	0	0
Achat de locaux immeuble 4	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 31/12/2012	Pré-bilan de clôture au 31/12/2014	Ecart
AMENAGEMENT		3 928	0
Cessions	3 928	716	+ 244
Produits de cession, TVA	472	75	0
Fonds de concours-Solde BB1	75	3 131	- 244
Participation Ville	3 375		
Total aménagement	7 850	7 850	0
PARKING		3 458	+ 98
Cession des places	3 360	521	0
Autres produits	521	1 651	- 98
Participation Ville	1 749		
Total parking	5 630	5 630	0
IMMEUBLE 1			
Total immeuble 1	8 880	8 880	0
IMMEUBLE 5		7 543	0
Cession aux tiers	7 543	70	- 8
Participation Ville	78	31	+ 8
Autres produits	23		
Total immeuble 5	7 644	7 644	0
Total général des recettes	30 004	30 004	0

Si les montants globaux des recettes et dépenses sont inchangés, il est à noter une baisse de l'effort de la Ville s'expliquant par :

- La suppression de provisions diverses du fait de l'aboutissement du contentieux HOTEXO + 98 K€ ;
- Des produits financiers supplémentaires + 25 K€ ;
- L'encaissement des indemnités allouées à la sedD, concessionnaire, au titre de la clôture du contentieux HOTEXO + 227 K€.

Par ailleurs, afin de pouvoir présenter le bilan de clôture de l'opération à l'automne 2015, il reste à finaliser le bilan foncier et la signature des derniers actes de régularisation :

- La vente du volume «ANTENNE NOOS» à Numericable sur l'immeuble 5 qui devait être cédé à l'euro symbolique à NOOS. La sedD a demandé au notaire de trouver par tout moyen un interlocuteur à Numericable afin de clore ce dossier absolument ;
- La reconfiguration des parkings de BB1 à passer sous acte. Cette reconfiguration entérinée par tous les propriétaires avant l'ouverture complète du parking concerne 5 places supprimées dans BB1 et réattribuées dans CITY Park (4 places CAGB et 1 place SAIEMB.IE) est en attente du notaire et du syndic.

Par ailleurs, avant de clôturer la concession, des travaux de peinture pour une mise en configuration de la numérotation des lots doivent être réalisés. 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 2014, portant les dépenses et les recettes de l'opération d'aménagement à 7 850 K€ HT ;

- approuver le pré-bilan prévisionnel de clôture au 31 décembre 2014, portant les dépenses et les recettes de l'opération de construction et d'extension du parking La City à 5 630 K€ HT ;

- approuver le pré-bilan prévisionnel de clôture au 31 décembre 2014, portant les dépenses et les recettes de l'opération de construction et vente du deuxième immeuble de bureaux à 7 644 K€ HT ;

- approuver le montant d'une 4^{ème} avance sur le boni prévisionnel de l'opération, soit un remboursement à effectuer par la sedD à la Ville de 350 K€. La recette sera encaissée sur la ligne 75.90.758.0092039.30100.

«**M. LE MAIRE** : S'il y a des questions, je peux y répondre. Allez-y Monsieur le Sénateur !

M. Jacques GROSPERRIN : Merci Monsieur le Maire. C'est juste une question sur le devenir de ce bâtiment si l'ARS et le CLA venaient à quitter les lieux, je crois que c'est peut-être intéressant parfois d'anticiper, lorsque l'on entend certaines choses.

M. LE MAIRE : D'abord on ne sait pas si l'ARS va quitter les lieux puisque votre Maire, Président, se bat pour que l'ARS reste à Besançon... comme il s'est battu par exemple sur les militaires qui eux sont restés alors que vous disiez vous-même qu'ils allaient partir, puisqu'on en est à des échanges aimables ! J'ai dit que le Maire se bat, le Président se bat pour que l'ARS reste ici, aujourd'hui je n'en ai pas la certitude. C'est tellement vrai que l'on a même déjà prévu de les reloger dans le pôle Viotte donc c'est bien que l'on y croit. Ensuite reste le problème de ces bâtiments-là qui appartiennent à un propriétaire privé et lorsque nous saurons quel est le sort de l'ARS, on verra. Mais attendez ! On ne va pas déjà les mettre dehors alors que l'on demande qu'ils restent à Besançon quand même... d'abord c'est un bâtiment qui ne nous appartient pas et deuxièmement, je le répète, je me bats pour qu'ils restent ici. Mais je me bats pour beaucoup de sujets, un jour je vous en parlerai. Je sais bien que je n'obtiendrai pas satisfaction sur tout. Ce que je veux c'est que les choses soient partagées, et j'espère que vous me soutiendrez dans ma démarche.

M. Pascal BONNET : J'avais posé la même question en commission et je pense qu'au-delà de l'ARS la question c'est l'avenir quand même de la City parce que vous rappelez souvent le passé et il me semble que dans le passé, même avant que je ne siége, l'Opposition a toujours été très perplexe sur la City comme choix de développement économique dans le secteur qui était quand même un choix de la Ville, même si c'est porté aujourd'hui par une structure privée et on constate que c'est essentiellement aujourd'hui des structures administratives...

M. LE MAIRE : Pour l'instant il n'y a rien d'inoccupé.

M. Pascal BONNET : ...il n'y a rien d'inoccupé mais on n'est plus dans la City zone de développement économique. C'est largement occupé par l'Agglomération en divers lieux. On peut s'interroger quand même sur l'avenir de ce bâtiment et puisque vous nous rappelez souvent ce que l'on a dit dans le passé, dans le passé l'Opposition s'est inquiétée de ce choix qui n'était pas pertinent et vous aurez sans doute à régler ce problème à un moment donné.

M. LE MAIRE : Peut-être, mais comme l'Opposition vient de nous expliquer deux rapports auparavant qu'elle pouvait changer d'avis par rapport à ce qu'elle disait par le passé, que comme par le passé vous étiez contre, vous allez peut-être changer d'avis et devenir pour. J'essaie de rentrer dans votre logique, si ! Parce que votre logique c'est cela, vous dites «on était contre»... ah oui ? Sur celle qui vous intéresse d'accord !

J'ai répondu à la question du Sénateur GROSPERRIN. Maintenant je mets au vote.

Y a-t-il des oppositions ? Des abstentions ? 14. On est attentif à ce qui se passe là-bas».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime (1 abstention) de la Commission n° 3, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés (14 abstentions), décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

M. BODIN et M. SCHAUSS n'ont pas pris part au vote.

Récépissé préfectoral du 8 avril 2015.