



RECU EN PREFECTURE

Le 01 juillet 2019

VIA DOTELEC - S2LOW

025-212500565-20190620-D00576010-DE

EXTRAIT DU REGISTRE

des Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 20 juin 2019

Le Conseil Municipal, convoqué le 13 juin 2019, s'est réuni dans le lieu habituel de ses séances.

Conseillers Municipaux en exercice : 55

Présidence de M. Jean-Louis FOUSSERET, Maire.

Étaient présents :

M. Jean-Louis FOUSSERET, M. Eric ALAUZET, M. Frédéric ALLEMANN, Mme Anne-Sophie ANDRIANTAVY, Mme Sorour BARATI-AYMONIER, M. Thibaut BIZE, M. Nicolas BODIN, M. Patrick BONTEMPS (à compter de la question n° 6), Mme Claudine CAULET, M. Pascal CURIE (à compter de la question n° 6), M. Yves-Michel DAHOUI, M. Cyril DEVESA, M. Emmanuel DUMONT, Mme Myriam EL-YASSA (à compter de la question n° 6), Mme Béatrice FALCINELLA, M. Abdel GHEZALI, Mme Myriam LEMERCIER, M. Jean-Sébastien LEUBA (jusqu'à la question n° 20 incluse), M. Christophe LIME (à compter de la question n° 6), M. Michel LOYAT, Mme Elsa MAILLOT, Mme Carine MICHEL, M. Thierry MORTON, M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Rosa REBRAB, Mme Karima ROCHDI, M. Dominique SCHAUSS, M. Rémi STHAL, Mme Catherine THIEBAUT, M. Gérard VAN HELLE, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Marie ZEHAF, M. Pascal BONNET (jusqu'à la question n° 64 incluse), Mme Catherine COMTE-DELEUZE, M. Laurent CROIZIER, Mme Marie-Laure DALPHIN (jusqu'à la question n° 10 incluse), M. Ludovic FAGAUT (jusqu'à la question n° 64 incluse), Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN (à compter de la question n° 6), M. Philippe GONON (jusqu'à la question n° 64 incluse), M. Jacques GROSPERRIN (jusqu'à la question n° 64 incluse), M. Michel OMOURI (jusqu'à la question n° 64 incluse), Mme Sophie PESEUX (jusqu'à la question n° 64 incluse), Mme Mina SEBBAH (jusqu'à la question n° 64 incluse), Mme Christine WERTHE (jusqu'à la question n° 64 incluse), M. Philippe MOUGIN.

Secrétaire :

M. Michel LOYAT.

Absents :

M. Emile BRIOT, M. Gueric CHALNOT, M. Clément DELBENDE, Mme Danielle DARD, Mme Danielle POISSENOT, Mme Ilva SUGNY, M. Julien ACARD.

Procurations de vote :

M. Emile BRIOT à M. Christophe LIME (à compter de la question n° 6), M. Gueric CHALNOT à Mme Myriam LEMERCIER, M. Pascal CURIE à Mme Catherine THIEBAUT (jusqu'à la question n° 5 incluse), Mme Danielle DARD à M. Dominique SCHAUSS, Mme Myriam EL YASSA à M. Abdel GHEZALI (jusqu'à la question n° 5 incluse), M. Jean-Sébastien LEUBA à Mme Anne-Sophie ANDRIANTAVY (à compter de la question n° 21), Mme Danielle POISSENOT à Mme Karima ROCHDI, Mme Ilva SUGNY à Mme Carine MICHEL, Mme Marie-Laure DALPHIN à M. Jacques GROSPERRIN (à compter de la question n° 11 - jusqu'à la question n° 64 incluse).

OBJET : 59 - ZAC Louise Michel - La City - Bilan de clôture au 30 avril 2019

Délibération n° 2019/005760

ZAC Louise Michel - La City
Bilan de clôture au 30 avril 2019

Rapporteur : Mme ROCHDI, Conseillère Municipale Déléguée

	Date	Avis
Commission n° 3	05/06/2019	Favorable unanime (2 abstentions)

Par délibération du Conseil Municipal du 25 juin 1990, la Ville de Besançon a confié à la Société d'Equiperment du Département du Doubs, devenue Sedia, la réalisation de l'opération d'aménagement et de l'opération de construction de la ZAC LOUISE MICHEL sur le terrain qui accueillait les anciens abattoirs, à proximité immédiate du centre-ville dans le cadre d'une convention de concession. Cette dernière a été signée le 3 juillet 1990 puis transmise à l'autorité de tutelle le 31 juillet 1990.

Cette concession a été modifiée en particulier par les avenants suivants :

- l'avenant n° 4 intervenu en décembre 1998,
- l'avenant n° 5 intervenu en novembre 2000,
- l'avenant n° 6 intervenu en septembre 2002,
- l'avenant n° 7 intervenu en mai 2006,
- l'avenant n° 8 intervenu en février 2008,
- l'avenant n° 9 intervenu en octobre 2008,
- l'avenant n° 10 intervenu en juillet 2009,
- l'avenant n° 11 intervenu en septembre 2011.

Cette opération, qui est un ensemble immobilier complexe destiné à accueillir un centre d'affaires, comporte 4 immeubles construits sur un parking de deux niveaux en sous-sol ; elle est composée de :

- **L'opération d'aménagement (OP. 031)** et sa sous-opération relative aux travaux engagés à frais avancés pour le renforcement de l'infrastructure de l'hôtel IBIS (OP. 256),
- **L'opération de construction - vente de l'Extension du Parking City (OP. 212),**
- **L'opération de construction - vente du 2^{ème} immeuble de bureaux - BB5 (OP. 255),**
- **L'opération de construction - vente (OP. 652)** et de gestion locative provisoire (OP. 653) du 1^{er} immeuble de bureaux -BB1- et de ses parkings dont le bilan de clôture a été approuvé lors du CRAC 2002.

Le programme immobilier global de la City, entièrement terminé, présente une surface foncière d'environ 34 200 m² SDP. Il comporte 6 corps de bâtiments y compris ceux construits dans le cadre de la concession. Les surfaces et destinations sont les suivantes :

- Bâtiment CLA livré en 1990 : 3 100 m²,
- Bâtiment BB1 livré en 1991 : 5 600 m²,
- Bâtiment BB3 livré en 1996 (ex-Caisse d'Épargne) : 5 800 m²,
- Bâtiment BB4 livré en 2006 (Hôtel IBIS) : 4 200 m²,
- Bâtiment BB5 livré en 2004 (ARS) : 5 400 m²,
- Bâtiment BB6 livré en 2008 (résidence hôtelière et logements) : 5 200 m²,
- 600 places de stationnement en sous-sol sur 2 niveaux.

Le premier pré-bilan de clôture de l'ensemble des sous opérations a été approuvé par le Conseil Municipal le 12 septembre 2011, mais la clôture de l'opération a notamment été retardée par un contentieux relatif à la construction du parking et engagé par la société Hotexo. Ce contentieux est allé jusqu'en cassation et s'est soldé favorablement pour la Sedd (Sedia) en 2014. Les conséquences financières ont été intégrées dans le pré-bilan de clôture de l'opération révisé au 31 décembre 2014 approuvé par le Conseil Municipal du 30 mars 2015.

Ce pré-bilan de clôture prenait en considération l'achèvement physique de l'opération, avec toutefois quelques réserves sur les points suivants :

- *La vente du volume «Antenne Noos» à Numéricable sur le bâtiment BB5 qui devait être cédé à l'euro symbolique à NOOS mais qui n'a jamais pu être conclue.*

Dans le cadre de l'étude de reconversion du bâtiment BB5, le volume «Antenne Noos» sera vendu à la SCCV constituée de JPR Invest et de Sedia.

- *La mise en adéquation de la réalité physique avec la réalité juridique en passant sous actes la vente de volumes aux propriétaires légitimes.*

Les actes correspondants vont être régularisés en l'Etude de Me Personeni à Besançon en juin 2019.

Le présent dossier constitue le bilan de clôture de l'ensemble des sous-opérations composant l'Opération «ZAC Louise Michel» dénommée LA CITY à Besançon.

Au 30 avril 2019, le présent Bilan de clôture est celui de la concession qui porte sur :

- * Le Bilan de Clôture au 30 avril 2019 de l'Opération d'Aménagement,
- * Le Bilan de Clôture au 30 avril 2019 de l'Opération de construction - vente de l'Extension du Parking City,
- * Le Bilan de Clôture au 30 avril 2019 de l'Opération de construction - vente du 2^{ème} immeuble de bureaux (BB5),
- * Le Bilan de Clôture au 31 décembre 2001 de l'Opération de construction - vente et de gestion locative provisoire du 1^{er} immeuble de bureaux (BB1)
- * Le Bilan de Clôture consolidé au 30 avril 2019 des 4 Opérations ci-dessus.

	Bilan de clôture (en K€ HT)				Total Bilan de clôture
	Aménagement de la ZAC	Parkings	BB5	BB1	
DEPENSES					
<i>Foncier</i>	1 872	263	367	856	3 358
<i>Etudes</i>	733	21	2	0	756
<i>Travaux</i>	3 004	3 203	6 101	6 015	18 323
<i>MOD SEDD</i>	850	231	317	279	1 677
<i>Frais de commercialisation</i>	533	117	570	388	1 608
<i>Frais Financiers</i>	884	240	209	634	1 967
<i>Frais Divers</i>	83	133	44	69	329
<i>Fonds de concours</i>	0	1 285	36	0	1 321
<i>Charges / Gestion locative</i>	0	0	0	639	639
TOTAL DEPENSES	7 959	5 493	7 646	8 880	29 978
RECETTES					
<i>Cessions</i>	3 577	3 382	7 543	7 017	21 519
<i>Autres Produits</i>	1 079	465	33	225	1 802
<i>Fonds de concours Inter-Opération</i>	190	0	0	228	418
<i>Produits / Gestion locative</i>	0	0	0	908	908

	Total CRAC 2015	Total Bilan de clôture
DEPENSES		
<i>Foncier</i>	3 033	3 358
<i>Etudes</i>	756	756
<i>Travaux</i>	19 238	18 323
<i>MOD SEDD</i>	1 523	1 677
<i>Frais de commercialisation</i>	1 764	1 608
<i>Frais Financiers</i>	1 682	1 967
<i>Frais Divers</i>	164	329
<i>Fonds de concours Inter- opération</i>	1 206	1 321
<i>Charges / Gestion locative</i>	639	639
TOTAL DEPENSES	30 004	29 978
RECETTES		
<i>Cessions</i>	21 946	21 519
<i>Autres Produits</i>	1 493	1 802
<i>Fonds de concours Inter-Opération</i>	303	418
<i>Produits / Gestion locative</i>	908	908
<i>Participation Ville de Besançon (Boni Opération décompté)</i>	5 354	5 351
TOTAL RECETTES	30 004	29 998
TOTAL		
<i>Total dépenses compta.</i>		29 978 €
<i>Total recettes compta.</i>		29 998 €
<i>Différence</i>		20 000 €

La participation à l'équilibre de l'opération versée par la Ville de Besançon déduit du reversement du BONI des années précédentes et après reversement du résultat de ce bilan de clôture consolidé, s'élève donc à 5 331 K€ HT.

A l'unanimité des suffrages exprimés (9 abstentions), le Conseil Municipal décide :

- de prendre acte de l'achèvement des opérations d'études, de réalisation et de commercialisation de la ZAC «Louise Michel» confiées à sedia au titre de la convention de concession signée le 25 juin 1990,
- d'approuver le bilan de clôture au 30 avril 2019, portant les dépenses et les recettes de l'Opération d'Aménagement à 7 998 K€ HT,
- d'approuver le bilan de clôture au 30 avril 2019, portant les dépenses et les recettes de l'Opération de Construction et d'Extension du Parking City à 5 493 K€ HT,
- d'approuver le bilan de clôture au 30 avril 2019, portant les dépenses et les recettes de l'Opération de Construction et vente du 2^{ème} immeuble de bureaux à 7 647 K€ HT,
- d'approuver le bilan de clôture consolidé au 30 avril 2019, portant les dépenses de la concession consolidée à 29 978 K€ HT et les recettes de la concession consolidée à 29 998 K€ HT donnant lieu à un reversement à la Collectivité de 20 K€ HT,
- de donner quitus à sedia de sa mission au titre de la convention de concession susvisée.

M. SCHAUSS (2) et M. BODIN, élus intéressés, n'ont pris part ni au débat, ni au vote.

Pour extrait conforme,
Pour le Maire,
La Première Adjointe,



Danielle DARD.

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 41

Contre : 0

Abstentions : 9

Ne prennent pas part au vote : 3