

**Société Anonyme Immobilière d'Economie Mixte de la Ville de Besançon -
Acquisition à la Société d'Equipement du Département
du Doubs de locaux sis à la City - Garantie par la Ville, à hauteur de 50 %,
d'un emprunt de 15 300 000 F contracté auprès de la Caisse d'Epargne
de Franche-Comté**

M. LE MAIRE, Rapporteur : Pour financer l'acquisition de locaux appartenant à la SEDD et faisant partie de l'immeuble BB1 à la City, la SAIEMB envisage de contracter auprès de la Caisse d'Epargne de Franche-Comté un emprunt de 15 300 000 F pour lequel la garantie de la Ville est sollicitée à hauteur de 50 %.

Le Conseil Municipal est invité à réserver une suite favorable à cette demande et, en conséquence, à prendre la délibération suivante :

Le Conseil Municipal,

Vu la demande formulée par la SAIEMB tendant à obtenir la garantie communale, à hauteur de 50 %, pour un prêt de 15 300 000 F destiné à financer l'acquisition de locaux à la City,

Etant donné que le montant total des annuités d'emprunts déjà garantis ou cautionnés par la commune à échoir au cours de l'exercice, majoré du montant net des annuités de la dette communale, n'excède pas un pourcentage défini par décret, des recettes réelles de la section de fonctionnement du budget communal,

Après en avoir délibéré, décide :

Article 1^{er} : La Ville de Besançon accorde sa garantie à la SAIEMB pour le remboursement, à hauteur de 50 %, de l'emprunt de 15 300 000 F qu'elle se propose de contracter auprès de la Caisse d'Epargne de Franche-Comté aux conditions de cet organisme :

- taux d'intérêt annuel : 5,80 %
- durée totale du prêt : 20 ans
- taux fixe.

Il est toutefois précisé que le taux effectivement pratiqué sera celui en vigueur à la date d'établissement du contrat.

Au cas où ledit organisme, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas des sommes dues par lui aux échéances convenues ou des intérêts moratoires qu'il aurait encourus, la Commune de Besançon s'engage à en effectuer le paiement en ses lieu et place, sur simple demande de la Caisse d'Epargne de Franche-Comté adressée par lettre missive, sans jamais pouvoir opposer le défaut de mise en recouvrement des impôts dont la création est prévue ci-dessous, ni exiger que le prêteur discute au préalable l'organisme défaillant.

Article 2 : Le Conseil Municipal s'engage, pendant toute la durée de la période d'amortissement, à créer en cas de besoin, une imposition directe suffisante pour couvrir le montant de l'annuité.

Article 3 : M. le Maire de Besançon est autorisé à intervenir au nom de la Commune au contrat d'emprunt à souscrire par la SAIEMB auprès de la Caisse d'Épargne de Franche-Comté et à signer la convention de garantie s'y rapportant.

«M. DUVERGET : Monsieur le Maire, au sujet de ce qu'on appelle aujourd'hui la City, c'était à l'origine la ZAC Louise Michel, quelques éléments : où en est actuellement l'évolution de la Ville en matière de conception d'occupation de cette zone ? Au départ, elle avait essentiellement une vocation de bureaux, était également prévu un hôtel si je me souviens bien et le CLA tout au départ. Or il semble aujourd'hui qu'il y ait également des logements prévus. Je voudrais avoir quelques éléments sur ce point et en ce qui concerne l'hôtel, savoir s'il s'agira d'un hôtel ou d'une résidence hôtelière, je crois que vous-même, Monsieur le Maire, aviez envisagé cela il y a quelques années.

J'aimerais également que vous nous fassiez le point financier sur cette opération City dans la mesure où il semble qu'elle soit assez difficile sur le plan rendement financier et à partir de là, sommes-nous condamnés à continuer ? Cela coûterait-il plus cher de s'arrêter que de continuer ?

M. LE MAIRE : On peut d'autant plus continuer qu'on a quand même maintenant «des biscuits», ce qu'on n'avait pas il y a encore quelques années, on vous en parlera dans un instant.

Mme WEINMAN : Monsieur le Maire, si vous permettez une remarque sans démagogie, j'ai lu dans les travaux de la Municipalité qu'on parlait d'un montant de 24 MF, or la garantie porte sur un prêt de 15,3 MF. Pouvez-vous nous donner l'étalement de la dette ?

Et une autre remarque concernant les taux : je vois que la SAFC pour le point n° 5/1 a obtenu de la Caisse des Dépôts et Consignations un taux à 3,80 % alors que pour la City, où la Caisse d'Épargne est partie prenante, la SAIEMB obtient auprès de la Caisse d'Épargne un taux à 5,80 %.

M. LE MAIRE : Dans le premier cas c'est sur 15 ans, dans le deuxième sur 20 ans.

M. ANTONY : Je suis un tout petit peu embarrassé Monsieur le Maire car on a prévu de présenter au prochain Conseil Municipal de décembre justement le dossier de la City dont nous avons discuté en Municipalité récemment. Cela fera l'objet d'un débat au prochain Conseil Municipal où j'apporterai des réponses précises aux questions qui viennent d'être posées.

Néanmoins je peux vous préciser qu'il s'agit pour notre société patrimoniale, la SAIEMB, de racheter ce qu'on appelait jusqu'à aujourd'hui le BB1, c'est-à-dire l'immeuble de bureaux qu'on appelle le bâtiment n° 2 et qui est occupé complètement. Nous avons donc démontré qu'il existait un marché pour ces immeubles tertiaires de haut niveau. Les surfaces sont vendues aux 3/5^{ème} et louées aux 2/5^{ème}, cela nous encourage à continuer et à terminer l'opération de la City. Nous vous proposons donc les trois options qui viennent d'être évoquées. Juste après la Caisse d'Épargne, se construira un hôtel de 100 chambres dont une partie offrira ce qu'on appelle la résidence hôtelière, je crois une vingtaine de chambres.

L'immeuble n° 5 sera construit par le biais d'une concession de construction à la SEDD. Ce sera le symétrique du bâtiment n° 2 que je viens d'évoquer, de l'ex-BB1 et enfin le dernier bâtiment, le n° 6, sera, conformément à l'une des hypothèses initiales, un immeuble de 60 logements. Nous avons deux candidats à la construction, de même que nous avons une grande marque pour construire l'hôtel et des candidats à la location pour l'immeuble de bureaux, bâtiment n° 5.

Une dernière précision : cette délibération concerne l'achat de l'immeuble de bâtiment n° 2. Le prix tel qu'il ressort de l'étude, c'est 19 600 000 F et nous avons contracté un emprunt de 15 300 000 F auprès du mieux-disant, il s'avère que c'est la Caisse d'Epargne, la SAIEMB gère au mieux ses finances.

M. BONNET : Monsieur le Maire, je profite de l'intervention de M. ANTONY pour vous faire part de ma surprise de voir que nous n'avons pas eu à l'automne, comme cela était annoncé, un débat spécifique en Conseil Municipal sur l'urbanisme à Besançon. Vous nous l'aviez annoncé au printemps. Or ce soir, nous avons un Conseil Municipal où il est question de différents points d'urbanisme, il y en avait déjà en septembre et il y en aura sans doute aussi puisque M. ANTONY vient de le dire, lors du prochain Conseil Municipal en décembre. Il y a des petits morceaux à chaque Conseil mais ce Conseil spécifique à l'urbanisme comme il y en avait eu un consacré à l'économie, est-ce que vous envisagez de le faire ou pas ?

M. LE MAIRE : Nous avons dû le reporter car des changements sont intervenus dans la direction du Service Urbanisme et il fallait laisser au nouveau directeur, qui est une directrice, le temps de reprendre tous les dossiers. Comme promis, vous aurez ce débat, nous le ferons donc le 18 janvier en même temps que le Conseil d'Orientations Budgétaires. Vous aurez ce jour-là uniquement deux dossiers : l'urbanisme et le débat d'orientations budgétaires. Mais il est indispensable que presque à chacune de nos réunions, on vous passe des dossiers d'urbanisme comme on passe d'autres dossiers.

M. JACQUEMIN : M. l'Adjoint ANTONY vient de nous dire que l'estimation du rachat du bâtiment n° 2 était de 19 600 000 F par la SAIEMB. J'aurais souhaité pouvoir disposer d'une note justifiant ce chiffre afin de savoir comment était calculé le montant de cette transaction de rachat par la SAIEMB puisque nous sommes amenés à garantir l'emprunt.

M. LE MAIRE : On en prend note, vous aurez cela sans problème.

M. BOICHON : Monsieur le Maire, simplement une précision à apporter à Mme WEINMAN concernant les taux d'intérêt. Si elle lit d'une façon attentive, elle s'apercevra que le taux d'intérêt de 5,80 % est un taux fixe sur 20 ans alors que le taux de 3,80 % est assorti de deux conditions : une progressivité de l'annuité qui est de 0,50 % de la première à la quinzième année et que la révisabilité des taux d'intérêt et la progressivité des annuités sont fonction de la variation du livret A, c'est-à-dire qu'il ne faut pas comparer un taux fixe et un taux progressif.

M. LE MAIRE : Elle est comme moi Mme WEINMAN, elle n'y connaît pas grand chose dans les taux fixes, variables, avec plus ceci moins cela... Je fais confiance à nos services. On lance un appel d'offres, on compare ce qui est proposé et on choisit le mieux-disant de tous. Peut-être que la SAFC et la SAIEMB opèrent chacune différemment !»

Après en avoir délibéré et sur avis favorable de la Commission du Budget, le Conseil Municipal, à l'unanimité, (M. ANTONY, Président de la SAIEMB, ne prenant pas part au vote), adopte les propositions du Rapporteur.

Récépissé préfectoral du 9 novembre 1998.