

**ZAC Louise Michel - «City Park» - Financement de l'acquisition par la sedD de 155 places de parking - Garantie par la Ville, à hauteur de 50 %, d'un emprunt de 960 000 € contracté auprès de la Caisse de Crédit Agricole de Franche-Comté**

**M. FOUSSERET, Maire, Rapporteur :** Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Louise Michel qu'elle a réalisé en concession pour le compte de la Ville de Besançon, la sedD a réalisé un parking intégré en infrastructure d'une capacité de 585 places couvertes géré par l'Association Syndicale Libre dénommée «Ensemble Immobilier Complexe LA CITY» avec l'appui de 2 propriétaires (Université et Caisse d'Épargne Bourgogne Franche-Comté) et 2 copropriétés (BB1 et CITY PARK).

Ce parc de stationnement a fait l'objet d'un récépissé de déclaration d'installations classées (rubrique n° 2935 - 2°) délivré par la Préfecture du Doubs en date du 15 octobre 1999 et d'un permis de construire n° 25056 99 B0159 délivré par la Ville de Besançon en date du 21 octobre 1999. La déclaration d'achèvement de cet ouvrage a été prononcée en date du 31 juillet 2003.

À l'échéance des 5 ans de cet achèvement, 155 places restaient à vendre. Avec l'aval de la Ville de Besançon et de son Conseil Municipal (délibération du 25 septembre 2008), la sedD a décidé de les intégrer dans son patrimoine.

Pour assurer le financement de cette acquisition fixée à 1 206 000 € HT conformément au bilan de l'opération de concession visée ci-dessus, la sedD envisage la souscription d'un prêt de 960 000 € sur une durée de 20 ans.

Après consultation, l'offre du Crédit Agricole de Franche-Comté a été retenue. Elle permet une certaine flexibilité et des profils d'amortissement sur mesure, avec des caractéristiques qui sont les suivantes :

- Mobilisation en une seule fois, à la souscription du contrat, au plus tard le 30/07/2009 ;
- Et une phase de consolidation, intégralement revolving sur 20 ans avec :
  - remboursements temporaires (15 000 € minimum) et/ou définitifs (150 000 € minimum) possibles ;
  - taux fixe garanti sur une durée de 5 ans à 7 ans (taux indicatif de 4,25 % [marge incluse de 1,20 %] pour une couverture sur les 5 premières années, à actualiser avant toute transaction, avec une prise d'effet au plus tard le 30/07/2009). Le taux définitif sera couvert après la signature des contrats ;
  - faculté d'adopter un taux variable ensuite
  - faculté de procéder à des arbitrages entre index : EURIBOR + 1,20 %, TEI (taux fixe), produits structurés ;
  - facturation des intérêts trimestrielle ;
  - amortissement : annuel ou semestriel (à préciser lors de la rédaction du contrat) ;
  - mode d'amortissement : ligne à ligne, avec progression éventuelle des loyers de 1,6 % par an (à préciser lors de la rédaction des contrats) ;
  - remboursements anticipés possibles (sur taux variable : 1 semaine d'indemnités ; sur taux fixe : différence entre le taux fixe initial et le taux de remploi) ;
  - une commission d'engagement de 1 000 € sera prélevée en une seule fois au moment du versement des fonds.

La garantie de la Ville est sollicitée, à hauteur de 50 %, pour ce prêt.

Le Conseil Municipal est invité à se prononcer et, en cas d'accord, à adopter la délibération suivante :

**Article 1 :** La Ville de Besançon accorde sa garantie pour le remboursement de la somme de 480 000 € (QUATRE CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS) représentant 50 % du Crédit à souscrire tel que décrit ci-dessus que la Société d'Équipement du Département du Doubs (sedD) se propose de contracter auprès du Crédit Agricole de Franche-Comté, pour financer l'acquisition des 155 places de parking restant au compte de la concession d'aménagement de la ZAC Louise Michel à l'échéance des 5 ans de la construction de l'ouvrage de stationnement «City Park».

La garantie de la Ville de Besançon est accordée sous la forme d'un cautionnement personnel et solidaire à la Société d'Équipement du Département du Doubs pour sûreté du paiement ou du remboursement de toutes sommes en principal, intérêts calculés au taux du prêt, et intérêts de retard, commissions, indemnités, frais et accessoires que l'Emprunteur peut ou pourra devoir au Crédit Agricole de Franche-Comté au titre du prêt. Par suite de la solidarité ci-dessus exprimée, la caution renonce aux bénéfices de division et de discussion.

**Article 2 :** Au cas où l'emprunteur, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas des sommes devenues exigibles ou des intérêts moratoires qu'il aurait encourus, la Ville de Besançon s'engage à en effectuer le paiement en ses lieu et place, sur simple notification du Crédit Agricole par lettre missive, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

La Ville de Besançon s'engage pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de l'emprunt.

**Article 3 :** La Ville de Besançon autorise M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à intervenir au contrat de prêt qui sera passé entre le Crédit Agricole et la Société d'Équipement du Département du Doubs (sedD), et à signer la convention de garantie s'y rapportant.

### Proposition

Le Conseil Municipal est invité à se prononcer sur cette demande de garantie d'emprunt.

«**M. Jean ROSSELOT** : Est-ce qu'on peut avoir une idée de ce à quoi vont servir ces parkings ? Vous me direz que c'est fait pour être loué probablement, puisque la Ville garantit une action de cette nature, c'est qu'elle y trouve un intérêt général. On a une idée de l'utilisation ?

**M. LE MAIRE** : Bien sûr ! Vous n'êtes pas sans savoir qu'il y a des besoins de parking sur Besançon. Ces parkings avaient été plus ou moins réservés pour la construction d'une autre tranche, éventuellement pour l'agrandissement du CLA qui n'a pas été réalisé, donc la sedD va les acquérir à un prix très intéressant. Ensuite on va au niveau de la sedD s'organiser pour les louer et les mettre à disposition du public, éventuellement même de résidents du secteur pour les rentabiliser. Un certain nombre d'ailleurs sont déjà loués.

**Mme Martine JEANNIN** : Au niveau du montage financier on pense que les experts comptables sont intervenus. Simplement on se pose quand même un peu la question : est-ce que la sedD va retrouver un peu l'équilibre avec cette opération ?

**M. LE MAIRE** : Je pense que la sedD qui est notre Société d'Équipement Mixte depuis déjà quelques années est une société particulièrement bien gérée, non seulement par ses présidents successifs Louis SOUVET, Robert SCHWINT, Jean-Louis FOUSSERET ou actuellement Vincent FUSTER, mais aussi par la présence dans son capital de gens qui sont plutôt experts dans ce domaine, entre autres la Caisse des Dépôts et Consignations et la Caisse d'Épargne. Bien évidemment le montage de cette opération a été validé par le Comité d'engagement où siègent Caisse d'Épargne, DEXIA et

Caisse des Dépôts et Consignations, ainsi que les Collectivités : CAPM, CAGB, Département du Doubs. Cela a été validé effectivement, mais même au point de vue d'achat, c'est un très bon rapport qualité / prix».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission n° 1, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés (8 abstentions du Groupe UMP et Apparentés : M. ROSSELOT, Mme BRANGET, M. BONNET, Mme GELIN, M. OMOURI, M. SASSARD, Mme PEQUIGNOT, Mme M. JEANNIN) se prononce favorablement sur cette demande.

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

*Récépissé préfectoral du 25 mai 2009.*