

22 - ISIFC - Approbation du principe de résiliation de la concession conclue avec Aktya - Remise des biens à la Ville - Cession au profit d'Aktya

M. LOYAT, Conseiller Municipal Délégué, Rapporteur : Par délibération du 15 décembre 1997, le Conseil Municipal confiait à la SAIEMB, par le biais d'un traité de concession d'aménagement, une opération de construction et de gestion en vue d'accueillir l'Institut de Recherche pour le Développement et la Qualité (IRDQ) sur le parc scientifique et industriel des Montboucons 23, rue Alain Savary (zone de TEMIS).

La construction du bâtiment a été achevée en 1999 sur un terrain cédé par la commune. La régularisation foncière correspondante est intervenue le 29 décembre 2000 par la signature d'un acte notarié prévoyant la cession, à l'euro symbolique, par la Ville de Besançon au profit de la SAIEMB, de deux parcelles cadastrées section HL n° 221-222 d'une surface de 2 288 m².

Aujourd'hui Aktya (ex-SAIEMB) est donc propriétaire de l'ensemble immobilier qu'elle loue, par bail commercial, à l'Université de Franche-Comté pour héberger l'Institut Supérieur d'Ingénieurs de Franche-Comté (ISIFC). L'ISIFC occupe le bâtiment suite à la mise en liquidation judiciaire en 2010 de l'IRDQ.

Au titre des missions du concessionnaire, le traité de concession prévoyait l'hypothèse d'une vente du bien par ce dernier. Or, Aktya recherche une diversification de son patrimoine et de ses activités et propose aujourd'hui d'en devenir définitivement propriétaire.

Cette proposition d'acquisition permet à la Ville de mettre un terme à la concession, qui expire à la vente du bâtiment.

L'acceptation de cette proposition nécessite de :

- mettre un terme au traité de concession d'aménagement avec Aktya qui devait expirer au plus tard le 31 décembre 2015 dans les conditions prévues au contrat ;

- formaliser une remise des biens à la Ville dans les conditions du traité avant la cession desdits biens à Aktya. Cette opération fera l'objet d'une inscription budgétaire lors d'une prochaine décision modificative.

Expiration du traité de concession

L'expiration de la concession nécessite qu'Aktya procède à la remise des bâtiments et des équipements à la Ville en application de l'article 14 de la concession.

De même, l'expiration de la concession nécessite d'établir un bilan de clôture de l'opération, dont le solde définitif sera déterminé à la date de la signature des actes. Celui-ci sera établi par Aktya dans les conditions normales de poursuite de l'activité jusqu'à la date d'expiration de la concession.

Le bilan de clôture établi par Aktya sera présenté au Conseil Municipal en fin d'année. La dépense correspondante sera prélevée sur la ligne 204 824 20422 0097042 30100.

Au 31 décembre 2013, le solde d'opération, à verser par la Ville au profit d'Aktya, calculé selon les dispositions de l'article 23-1 du traité de concession, était estimé à 250 000 €. La provision correspondante sera inscrite en Décision Modificative n° 2.

Les frais d'acte seront supportés par la Ville de Besançon.

Modalités de cession

Le bien immobilier concerné est situé en zone UC du PLU au sein de la zone de Témis.

La surface des locaux est de 1 051 m² (2 niveaux et sous-sol partiel). A cela s'ajoutent 26 places de stationnement.

Dans le cadre d'un bail commercial, le loyer versé par l'Université est à ce jour de 117 000 €/an.

Conformément à l'article L. 1311.11 du Code Général des Collectivités Territoriales, la commune a saisi France Domaine par courrier en date du 21 novembre 2013 en vue d'obtenir l'estimation de la valeur vénale des biens à céder. Cette estimation, en date du 9 décembre 2013, a été fixée à 1 280 000 €.

Toutefois, afin de préserver l'attractivité locative de l'immeuble, il sera indispensable pour Aktya d'envisager à très court terme d'importants travaux permettant d'atteindre un niveau de performance énergétique comparable aux locaux concurrents implantés sur TEMIS.

Les travaux devront porter principalement et prioritairement sur : l'isolation, le remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures et de la chaudière.

Dès lors, un accord est intervenu entre la Ville de Besançon et Aktya au prix de 1 100 000 € nets pour la Ville de Besançon, les frais d'acte demeurant à la charge de l'acquéreur.

Il est mentionné que l'acte de cession intégrera une clause de retour à meilleure fortune au bénéfice de la Ville, qui sera mise en œuvre en cas de revente des biens avec plus-value par Aktya dans les 5 ans.

La recette de 1 100 000 € sera imputée au chapitre 77.824.775.0097042.30100.

Maintien de la garantie d'emprunt

Par délibération du 1^{er} février 1999, la Ville accordait une garantie de remboursement de la somme de 2 738 400 F (417 466,38 €), représentant 80 % d'un emprunt de 3 423 000 F maximum que la SAEIMB (devenue Aktya) contractait auprès de la Caisse d'Épargne de Franche-Comté pour une durée de 20 ans pour financer la construction du bâtiment.

Le traité prévoit qu'il sera procédé à l'arrêté des comptes de l'opération, à l'expiration de la concession, d'où il résultera notamment un solde des financements issus des emprunts, à reprendre par le concédant.

Aktya propose cependant de conserver le contrat de prêt.

Il est donc proposé de maintenir les garanties accordées par la délibération précitée.

Propositions

Le Conseil Municipal est invité à :

- accepter la proposition d'acquisition par Aktya au prix de 1 100 000 € nets pour la Ville de Besançon ;

- prendre acte de l'expiration du traité et autoriser Mme la Première Adjointe à signer tout acte relatif à la remise des biens, tels que décrits ci-dessus, par le concessionnaire à la Ville de Besançon ;

- autoriser Mme la Première Adjointe à signer l'acte de cession desdits biens par la Ville de Besançon au profit d'Aktya dans les conditions prévues ci-dessus ;

- de maintenir les garanties accordées par délibération du 1^{er} février 1999 relatives au prêt contracté auprès de la Caisse d'Épargne,

- de prendre acte de l'approbation par un prochain Conseil Municipal des comptes définitifs à la clôture de la concession.

«**M. LE MAIRE** : L'ISIFC, l'Institut Supérieur d'Ingénieurs de Franche-Comté est une perle, une pépite de nos écoles d'ingénieurs ici à Besançon avec l'ENSMM puisqu'elle forme et c'est une des seules en France à le faire, des ingénieurs en biomédical qui sont d'ailleurs embauchés pour leurs qualités avant même la fin de leurs études, d'après ce que l'on me dit.

M. Pascal BONNET : Une remarque, je serai bien entendu d'accord avec vous sur l'importance de l'ISIFC et plus globalement de la filière biomédicale dans le développement économique de notre ville héritière de l'horlogerie aussi à sa manière puisque des mécanismes issus de l'horlogerie y contribuent. Après, on a eu en commission un débat sur les conditions de négociation et de vente entre Aktya et la Ville. Michel OMOURI avait posé des questions et je redis encore que si on pose des questions sur ce point-là ce n'est pas pour autant qu'on remet en question l'intérêt de l'ISIFC et l'ambition de la Ville en matière de développement économique et universitaire mais il y a des flux financiers complexes. Il y a donc une vente et un bénéfice à la Ville qui est amoindri par les négociations liées aux travaux de mise aux normes nécessaires et par la fin de la concession. Donc plus globalement il y a eu des flux financiers depuis le début puisque ça a été un terrain qui a été vendu pour l'euro symbolique mais Aktya a été aidé, Aktya a reçu des loyers, donc il serait intéressant qu'on ait en commission, parce que ce n'est pas ici qu'on va nous répondre, un rapport plus global sur l'ensemble des flux financiers depuis le début.

M. LE MAIRE : Je demande qu'on me rajoute à ceux qui ne votent pas parce que je suis, comme vous le savez, le Président d'Aktya, et je ne veux pas répondre sur ce sujet-là mais par contre on peut vous faire un rapport pour vous dire exactement ce qu'il en est, le bilan de l'opération au prochain Conseil Municipal mais conformément à la règle, je ne peux pas intervenir sur ce sujet. C'était Michel LOYAT qui devait le faire mais il me représente dans une autre réunion. Monsieur BONNET voulez-vous qu'on vous donne un rapport ? Ce sera au prochain Conseil Municipal et c'est Michel LOYAT qui le présentera.

Mme Danielle DARD : Y a-t-il des abstentions, des oppositions ? C'est adopté».

M. LE MAIRE : Et vous avez bien noté que je participais pas au vote».

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

M. LE MAIRE, M. POULIN, M. BODIN, M. MORTON et M. SCHAUSS n'ont pas pris part au vote.

Récépissé préfectoral du 18 juillet 2014.