

26 - Pré-bilan de clôture de la concession d'aménagement du centre commercial Cassin

M. LOYAT, Conseiller Municipal Délégué, Rapporteur : Depuis 1995, la Ville avait confié à Aktya (antérieurement SAIEMB), la gestion et l'exploitation du centre commercial et du restaurant Inter-Entreprises situés place Cassin, via une concession d'aménagement. La volonté de la Ville était de maintenir une activité commerciale de proximité pour les habitants du quartier Cassin et les personnes qui y travaillent, pour le dynamisme, le lien et la cohésion sociale qu'une telle présence crée.

En 2011 un avenant a renforcé la volonté d'optimiser l'occupation du site, d'améliorer sa gestion et de travailler à des pistes pour sa mise en vente. La même année, Aktya, via la concession, est devenue l'unique propriétaire, ce qui a facilité les travaux d'amélioration et la mise en œuvre d'une stratégie d'ensemble. Cependant, jusqu'en 2013, malgré les efforts conjoints de la Ville et d'Aktya, l'équilibre d'exploitation n'a pu être atteint et une partie des lots commerciaux est demeurée vacante.

Début 2013, l'opportunité s'est présentée d'installer des locaux pour Pôle Emploi en partie arrière du centre commercial. Ce projet permettait une occupation optimisée du site, mais nécessitait des travaux très importants qu'il n'appartenait pas à la concession « commerciale » de financer. Aktya, porteur du projet Pôle Emploi, a donc proposé à la Collectivité de se porter acquéreur du site.

Le Conseil Municipal du 4 juillet 2013 s'est prononcé favorablement pour la résiliation anticipée de la concession, qui se terminait initialement au 31 décembre 2014, et simultanément pour la cession du centre commercial Cassin à Aktya. La cession, dont le prix a été fixé à 2 465 000 €, porte uniquement sur le centre commercial, la Collectivité ayant souhaité rester propriétaire du Restaurant Inter-Entreprises. Les actes de vente correspondants ont été signés et la cession a pris effet au 31 décembre 2013.

Le présent rapport présente au Conseil Municipal les conditions financières de la résiliation anticipée de la concession, procédure obligatoire avant toute autre opération sur le bien, et notamment sa revente.

A - Conditions de la résiliation

Les conditions financières de la résiliation sont établies sur la base d'un pré-bilan de clôture, ce qui permettra si besoin d'ajuster les positions, par exemple en cas de non dénouement de créances nées antérieurement au 31 décembre 2013, date de la résiliation anticipée.

Les modalités financières résultent des articles suivants :

- article 31 « résiliation anticipée » de la convention initiale du 23 janvier 1995,
- article 15, modifié par l'avenant n° 2 du 30 mai 2011.

L'article 31 prévoit en particulier que « le concédant aura la faculté de résilier la concession moyennant une indemnité de rachat égale à la valeur non amortie des biens de la concession, telle qu'elle résultera des comptes du concessionnaire, majorée de 10 % ».

Le pré-bilan de clôture transmis par Aktya concessionnaire fait état d'une valeur non amortie des biens de la concession de :

- . Pour le centre commercial : 697 682,97 €
- . Pour le restaurant Inter-Entreprises : 0 €.

La résiliation de la concession ayant lieu concomitamment avec la cession du centre commercial à Aktya, la Ville et Aktya ont jugé d'un commun accord que la majoration de 10 % prévue à l'article 31 ne s'appliquait pas : la résiliation trouve en effet son origine dans la cession, Aktya s'étant porté acquéreur du bien.

L'article 15 prévoit en particulier que «dans l'hypothèse où la Ville proposerait la cession à la SAIEMB IE (devenue Aktya), le concessionnaire percevra une rémunération de 1,25 % du montant HT de la vente», soit pour le centre commercial : 30 812,50 €.

Le montant total de l'indemnité de rachat est donc fixé à 728 495,47 €.

L'article 31 précise également que «le versement de cette indemnité (...) pour son solde pourra intervenir par paiements échelonnés d'un commun accord entre les parties, et à défaut dans les 12 mois de la notification de la résiliation».

Le concessionnaire Aktya ayant à sa charge un emprunt dont le capital restant dû s'élève à 960 000 € au pré-bilan de clôture, la Ville et Aktya ont convenu que l'indemnité de rachat serait versée en une fois avant le 31 décembre 2014.

B - Clause de retour à meilleure fortune

Dans l'hypothèse d'une revente du centre commercial par Aktya à un tiers, à court ou moyen terme, il a été envisagé le cas où Aktya réaliserait une plus-value sur cette opération.

La Ville et Aktya ont convenu d'un commun accord qu'il n'appartenait pas à Aktya de conserver l'intégralité de la plus value éventuelle, une des missions antérieurement confiée par la Ville à Aktya dans le cadre de la concession étant justement la revente à un tiers. Le conseil d'administration d'Aktya s'est d'ores et déjà prononcé sur le principe d'une clause de retour à meilleure fortune en faveur de la Ville sur une durée de 5 ans.

Il est donc proposé à Aktya de signer une convention contractualisant les modalités suivantes (annexe 1) : dans le cas d'une plus value éventuelle lors d'une cession à un tiers, Aktya reverserait à la Ville une quote-part de la plus value à hauteur de :

- . 90 % si la plus value est réalisée dans la première année qui suit la cession par la Ville à Aktya, Aktya conservant 10 %
- . 80 % la deuxième année, Aktya conservant 20 %
- . 60 % les trois années suivantes (donc une échéance au 31/12/2018), Aktya conservant 40 %.

sachant qu'au vu du résultat du calcul de la répartition, Aktya conserverait un minimum de 30 000 € au titre de divers frais.

C - Quitus

L'adoption par le présent Conseil Municipal des modalités ci-dessus et du rapport présenté lors de la même séance portant sur l'exécution pour la dernière année de la mission de gestion du site Cassin par Aktya concessionnaire, permettent de donner quitus à Aktya pour l'exécution de la mission qui lui a été confiée via la convention de concession depuis le 23 janvier 1995 et jusqu'au 31 décembre 2013.

Propositions

En conséquence, le Conseil Municipal est appelé à :

- approuver le montant de l'indemnité de rachat pour 728 495,47 € et les modalités de versement par la Ville de Besançon à Aktya. Ce montant sera prélevé sur la ligne 204.90.20422.0095056.10011,

- autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer avec Aktya une convention de clause de retour à meilleure fortune selon les modalités indiquées au présent rapport,

- donner quitus à la SEM Aktya pour la bonne exécution de sa mission depuis la signature du contrat de concession le 23 janvier 1995 et jusqu'au 31 décembre 2013.

Aktya

PRE BILAN DE CLOTURE CONCESSION CASSIN

Actif	31/12/2013			Bilan final		31/12/2013	Mvt clôture	Bilan final
	Brut	Amort	VNC	Mvt clôture	Passif			
Terrain	346 294,36	246 294,36	100 000,00	- 100 000,00	0,00			
Centre commercial	1 756 616,29	1 158 933,32	597 682,97	- 597 682,97	0,00			
Indemnité Ville						25 655,07	- 25 655,07	0,00
Trésorerie						960 000,00	- 960 000,00	0,00
						60 029,37	- 60 029,37	0,00
Total	2 102 910,65	1 405 227,68	1 045 684,44	- 1 045 684,44	0,00	1 045 684,44	- 1 045 684,44	0,00

«**M. LE MAIRE** : On vient d'en parler.

Quels sont ceux qui sont contre ? Les mêmes je pense ? 13 abstentions».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime (2 abstentions) de la Commission n° 7, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés (13 abstentions), décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

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

Récépissé préfectoral du 14 novembre 2014.