

41 - Résiliation anticipée de la convention de concession du bâtiment ISIFC dans le cadre de la cession à Aktya - Clôture des opérations

M. LOYAT, Conseiller Municipal Délégué, Rapporteur : Par délibération lors de sa séance du 10 juillet 2014, la Ville de Besançon a opté pour la résiliation anticipée de la convention de concession relative à la construction du bâtiment «ISIFC», dont l'échéance était prévue au 31 décembre 2015, et pour la cession de ce bien immobilier à Aktya. Cet ensemble immobilier est situé sur la zone de Temis. Le prix de cession a été fixé à 1 100 000 €.

La résiliation anticipée de la concession est l'étape préalable à toute autre opération sur le bien, et notamment sa cession. Les modalités de la résiliation sont déterminées dans la convention de concession. Elles impliquent notamment le calcul d'une indemnité de résiliation sur la base d'un bilan de clôture de la concession transmis par Aktya, concessionnaire. Ceci est l'objet du présent rapport.

La construction du bâtiment a été réalisée en 1999, dans le cadre d'un projet destiné à accueillir l'association Institut de Recherche et Développement de la Qualité (IRDQ). La gestion du site a été confiée par convention de concession à la SAIEMB.

L'IRDQ a pris possession des locaux en 1999 et les a occupés jusqu'en 2008. En 2010, l'association IRDQ a été déclarée en liquidation judiciaire. Après deux ans de vacance, l'établissement ISIFC (Institut Supérieur d'Ingénieurs de Franche-Comté) a intégré les locaux, après quelques travaux d'aménagement et de mises aux normes.

La location de l'immeuble à ISIFC est consentie via un bail commercial, renouvelable tous les trois ans. Le bail en cours a été signé le 1^{er} juin 2010.

La convention de concession ne prévoyait pas d'obligation au concessionnaire de présenter un compte rendu annuel d'exploitation (CRAC) au concédant. Les principaux éléments constitutifs de l'exploitation du bâtiment depuis 1998 sont les suivants :

- en produits : les loyers et charges récupérables (bail commercial) ;
- en charges : les charges locatives, les travaux d'entretien, les intérêts des emprunts, la rémunération du concessionnaire, l'amortissement du bâtiment.

Le cumul des résultats annuels d'exploitation depuis l'origine aboutit à un excédent de + 119 139,31 €.

A - Conditions de la résiliation

La convention de concession signée entre la Ville et la SAIEMB (devenue Aktya) prévoit notamment les conditions financières suivantes :

Art 20 - Règlement final des opérations : ainsi qu'il est convenu aux articles 22 et 23, à l'expiration de la concession, le bilan de clôture est arrêté par le concessionnaire et approuvé par le concédant. Le résultat final du bilan de clôture de l'opération est pris en charge par le concédant.

Art 23-1 - Arrêté des comptes de l'opération : dans tous les cas d'expiration de la concession (...) il devra être établi un arrêté des comptes de l'opération à date d'expiration du contrat, d'où il résultera un solde d'exploitation et un solde de financement issus des emprunts.

Art 23-1-3 - Règlement final : le solde de financement résulte de la part non amortie des biens et de la part non encore remboursée des emprunts. Si ce solde de financement est positif, la société doit au concédant ce montant.

Art 23-3 - L'ensemble des sommes devra être versé par le concédant à la société ou par la société au concédant dans un délai de trois mois (...) à compter de la publication des actes de propriété.

La délibération du Conseil Municipal du 10 juillet 2014 a ajouté les éléments suivants :

- les frais d'acte de retour des biens immobiliers au patrimoine de la Ville seront supportés par la Ville de Besançon ;

- 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.

B - Pré-Bilan de clôture au 31 décembre 2013

Le pré-bilan de clôture présenté par Aktya concessionnaire est joint en annexe 1. Il présente un total d'actif et de passif de 867 705,30 €.

Le solde d'exploitation est ainsi constitué :

- Cumul des résultats d'exploitation de 1998 au 31/12/2013 =	+ 119 139,31 €
- Reprise de provision pour réparation devenue sans objet =	+ <u>101 909,10 €</u>
- Soit un solde d'exploitation = A reverser par Aktya à la Ville.	+ 221 048,41 €

Le solde de financement est ainsi constitué :

- Part non amortie des biens, sous déduction des subventions d'investissement restant à reprendre et des apports en nature =	- 469 601,25 €
- Capital restant dû sur emprunt au 31/12/2013 =	+ <u>208 106,25 €</u>
Soit un solde de financement de : A reverser par la Ville à Aktya.	- 261 495,00 €

Cependant, d'un commun accord, la Ville et Aktya ont convenu que le solde de capital restant dû sur l'emprunt serait conservé par Aktya plutôt que d'être transféré à la Ville du fait de la résiliation. Aktya en poursuivra donc le remboursement selon l'échéancier initial à l'établissement financier prêteur. La Ville a d'ailleurs acté le maintien de sa garantie sur cet emprunt lors de la délibération du 10 juillet 2014.

De ce fait, le solde net se trouve donc ainsi constitué :

- Part non amortie des biens, sous déduction des subventions d'investissement restant à reprendre et des apports en nature =	- 469 601,25 €
- Solde d'exploitation (ci-dessus) =	+ <u>221 048,41 €</u>
Soit un solde net à verser par la Ville à Aktya de	+ 248 552,84 €

Lors de la décision de principe votée au Conseil Municipal du 10 juillet 2014, ce montant avait été estimé au 31 décembre 2013 à 250 K€, et il a été inscrit en tant que tel en décision modificative n° 2 sur la ligne 204.824.20422.0097042.30100.

Par contre, le solde définitif de l'opération sera connu à date de résiliation anticipée de la convention qui est concomitante à la date de signature de l'acte de cession. De ce fait, le résultat de d'exploitation de la concession au titre de 2014 viendra modifier ce montant.

C - Situation à date de signature de l'acte

La signature de l'acte est prévue fin novembre 2014. Cela signifie que le solde définitif de l'opération sera connu à la date de résiliation anticipée de la convention qui est concomitante à la date de signature de l'acte de cession. De ce fait, le solde de financement sera modifié de la dotation aux amortissements et du capital remboursé sur l'emprunt proratisés à cette date, ainsi que du résultat de d'exploitation de la concession au titre de 2014.

S'agissant d'une concession d'exploitation qui n'a pas vécu à ce jour d'événements imprévus, et qui a correctement été gérée par le concessionnaire dans la continuité, l'influence de la quote-part relative à l'année 2014 est estimée positive, ce qui viendra diminuer d'autant le montant à reverser par la Ville à Aktya.

C'est à cette même date que la Ville pourra donner son quitus à Aktya, concessionnaire de la gestion de site ISIFC depuis le 3 juin 1998 jusqu'à date de signature de l'acte de cession.

D - Clause de retour à meilleure fortune

Dans l'hypothèse d'une revente du bâtiment ISIFC par Aktya à un tiers, à court ou moyen terme, il a été envisagé qu'Aktya puisse réaliser 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.

La Ville fait donc la proposition à Aktya de signer une convention contractualisant les modalités suivantes (annexe 2) : 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 % la troisième année ;
- . 40 % la quatrième année ;
- . 20 % la dernière année.

Propositions

En conséquence, le Conseil Municipal est appelé à :

- approuver le montant du solde de financement pour 248 552,84 € au 31 décembre 2013 sous déduction de la quote-part des éléments financiers attendus au titre de 2014, et les modalités de versement par la Ville de Besançon à Aktya ;

- autoriser M. le Maire ou Mme la Première Adjointe 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 3 juin 1998 jusqu'à la date de signature de l'acte de cession prévue en novembre 2014.

«**M. LE MAIRE** : L'ISIFC, vous le savez, c'est l'Institut Supérieur des Ingénieurs de Franche-Comté qui forme des ingénieurs en bio médical.

Des abstentions ? 13. Il n'y a pas d'opposition. Je ne sais pas pourquoi d'ailleurs, peu importe».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime (2 abstentions) de la Commission n° 3, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés (13 abstentions), décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

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

Récépissé préfectoral du 14 novembre 2014.