

11 - Acquisition de locaux d'activité ex-douanes Rue Picasso à Besançon - Garantie de la Ville de Besançon à Aktya, à hauteur de 50 %, d'un prêt d'un montant de 383 000 € contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations

Mme DARD, Première Adjointe, Rapporteur : Dans sa séance du 6 novembre 2014, le Conseil Municipal a validé la vente par la Ville de Besançon au profit d'Aktya de locaux anciennement occupés par la Direction des Douanes d'une surface de 540 m² situés au 8 rue Picasso à Besançon. Le montant de cette acquisition s'élève à 270 000 €.

Ces locaux sont situés au 1^{er} étage d'un immeuble formant copropriété avec la Poste principalement. Les locaux situés au niveau inférieur et jouxtant ceux de la Poste sont gérés par Aktya dans le cadre d'un bail emphytéotique avec la Ville de Besançon qui arrivera à échéance le 30 septembre 2021. Une association en est locataire (salle de boxe).

Il est envisagé d'implanter dans ces locaux un centre d'affaires des quartiers qui pourrait s'étendre sur deux niveaux. Des études et des travaux sont à réaliser pour mener à bien ce projet. Les travaux consistent en la création de sanitaires pour personnes à mobilité réduite, la création d'une liaison verticale entre le rez-de-chaussée et le niveau 1, l'isolation thermique des locaux, la mise en place de vitreries et de rideaux métalliques au rez-de-chaussée et l'aménagement de locaux au rez-de-chaussée.

Le montant global de cette opération s'élève à 478 900 €.

Pour financer cette dernière, le Conseil d'Administration d'Aktya, en date du 5 décembre 2014, a décidé de contracter un emprunt d'un montant de 383 000 € auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Le plan de financement prévisionnel est le suivant :

- Prêt CDC : 383 000 €
- Fonds propres : 95 900 €.

Dans ce cadre, la Ville de Besançon a été sollicitée par Aktya pour garantir, à hauteur de 50 %, cet emprunt.

L'Assemblée Communale est donc invitée à autoriser la garantie d'emprunt et en conséquence à adopter la délibération suivante :

Vu les articles L 2252-1 et L 2252-2 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'article 2298 du Code Civil,

DELIBERE

Article 1^{er} : Le Conseil Municipal de la Ville de Besançon accorde sa garantie à hauteur de 50 % pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 383 000 € souscrit par Aktya auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Ce prêt constitué d'une ligne de prêt est destiné à financer l'acquisition de locaux d'activités Rue Picasso à Besançon.

Article 2 : Les caractéristiques financières de la ligne du prêt sont les suivantes :

Ligne du Prêt :	PRU AM
Montant :	383 000 €
Si sans préfinancement : Durée totale de la phase d'amortissement :	20 ans
<i>Dont durée de la phase du différé d'amortissement :</i>	<i>12 mois</i>
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 0,60 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0 %.
Profil d'amortissement :	Amortissement déduit (intérêts différés)
Modalité de révision :	«Double révisabilité limitée» (DL) <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Taux de progressivité des échéances :	0 % <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %</i>

Article 3 : La garantie est apportée aux conditions suivantes :

La garantie de la Ville de Besançon est accordée pour la durée totale du contrat de prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par Aktya dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre simple de la Caisse des Dépôts et Consignations, la Ville de Besançon s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à Aktya pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Article 4 : Le Conseil Municipal s'engage pendant toute la durée du contrat de prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de celui-ci.

Propositions

Le Conseil Municipal est invité à :

- se prononcer sur la demande de garantie d'emprunt,
- autoriser M. le Maire ou Mme la Première Adjointe à signer la convention avec Aktya.

«M. Ludovic FAGAUT : Ma réaction ce soir pour ce point 11 vaut également pour le point suivant et on aurait quelques questions à vous poser. Pouvez-vous nous fournir très précisément le taux d'occupation de ce patrimoine mais également des autres pour lesquels la Ville apporte des garanties d'emprunt ?

M. LE MAIRE : Je peux vous donner absolument le taux d'occupation des locaux d'activité des ex-Douanes, il est de 0 % parce qu'on l'a acheté la semaine dernière, mais également pour les autres...

M. Ludovic FAGAUT : ... pour laquelle la Ville a fait preuve...

M. LE MAIRE : Mais bien sûr on pourra vous donner le premier. Là on vient d'acheter les Douanes. On vient aussi d'acheter des autres locaux des Clairs-Soleils, il n'y a personne dedans ; par contre il y a d'autres locaux qui sont occupés, Mme DEFEUILLE d'Aktya nous fera passer cela. Je crois savoir de mémoire que sur la place des Lumières à Clairs-Soleils beaucoup de locaux sont actuellement occupés. Que reste-t-il de libre ? 50 m² restent à louer sur la Place des Lumières, tout le reste est loué. Ce qui appartient à Foncier Logement c'est autre chose mais dans nos locaux, voilà la réponse de la sedD, on vous donnera le détail, M. BODIN, Adjoint à l'Urbanisme vous donnera cela.

M. Nicolas BODIN : Ça a même été présenté en commission.

M. LE MAIRE : On me dit que cela a même été présenté en commission. Vous n'étiez pas dans cette commission-là peut-être ? Mais on ne peut pas être partout !

M. Ludovic FAGAUT : Deux autres questions par rapport au ratio réglementaire sur les garanties d'emprunt pour une ville de notre strate, surtout qu'il existe des ratios prudentiels donc on voudrait savoir comment nous sommes positionnés par rapport à notre ville ? Et je souhaiterais vous poser une dernière question : s'il y avait une défaillance de l'emprunteur quels seraient les risques pour notre ville ?

M. LE MAIRE : Vous savez, j'ai des services extraordinaires parce que je ne pouvais pas vous le dire cela, je ne le savais pas mais eux avaient dû penser que vous poseriez la question. La règle de plafonnement de la garantie par rapport aux recettes de la collectivité est la suivantes : le montant total des indemnités déjà garanties ou cautionnées ne peut excéder un pourcentage de 50 % des recettes... oui de fonctionnement. Le ratio au 1^{er} janvier 2014 est de 11,04 donc vous voyez, il y a encore de la marge mais voilà, je vous ai répondu. Ai-je bien répondu à votre question ? C'est très bien Monsieur RUYSSSEN, continuez comme cela.

Compte tenu de ces explications vous allez peut-être voter ce rapport ? Quels sont ceux qui sont contre ce rapport ? Quels sont ceux qui s'abstiennent ? 12. Je vous remercie. Il est adopté».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission n° 1, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés (12 abstentions), décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

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

Récépissé préfectoral du 12 décembre 2014.