



DÉPARTEMENT
des
ALPES-MARITIMES
ARRONDISSEMENT DE GRASSE

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Egalité Fraternité

VILLE D'ANTIBES

EXTRAIT

du Registre des délibérations du Conseil municipal

SEANCE du vendredi 15 novembre 2013

NOMBRE DES MEMBRES
DU CONSEIL MUNICIPAL

Légal	En exercice	Présents	Procurations	Absent(s)
49	49	36	10	3

**OBJET : 00-10 - BAIL
EMPHYTHEOTIQUE ADMINISTRATIF DU
PALAIS DES CONGRES - CONVENTION
DE MISE A DISPOSITION - FIXATION
DEFINITIVE DU MONTANT DU LOYER L1
CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS
CONTRACTUELLES - AVENANTS -
AUTORISATION DE SIGNATURE**

0 Original

0 Expédition certifiée conforme
Pour le Maire

N°Enregistrement :

3106-13

Certifié exécutoire compte tenu de

l'affichage en Mairie,

Le

Et de la réception en Sous-Préfecture,

Le 18 NOV. 2013

Notification le 18/11/13

Pour le Maire,

L'Attaché principal,

A. CLAVERIE

Le vendredi 15 novembre 2013 à 15h00,

Le Conseil municipal, suite à la convocation de Monsieur le Maire en date du 08/11/2013, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Jean LEONETTI, Maire, Député des Alpes-Maritimes.

Présents :

M. Jean LEONETTI, M. Eric PAUGET, M. Georges ROUX, Mme Simone TORRES FORET DODELIN, M. André-Luc SEITHER, Mme Anne-Marie DUMONT, Mme Cléa PUGNAIRE, M. Patrick DULBECCO, Mme Angèle MURATORI, M. Audouin RAMBAUD, Mme Monique CANOVA, M. Jacques GENTE, Mme Suzanne TROTOBAS, Mme Jacqueline BOUFFIER, M. Serge AMAR, Mme Anne-Marie BOUSQUET, Mme Françoise THOMEL, Mme Edith LHEUREUX, M. Alain BIGNONNEAU, M. Jean-Pierre GONZALEZ, Mme Yvette MEUNIER, Mme Jacqueline DOR, M. Henri CHIALVA, M. Alain CHAUSSARD, Mme Marguerite BLAZY, Mme Marina LONVIS, Mme Martine SAVALLI, Mme Carine CURTET, Mme Khéra BADAoui, M. Matthieu GILLI, Mme Pierrette RAVEL, M. Gérard MOLINE, M. Gérard PIEL, M. Denis LA SPESA, Mme Michèle MURATORE, M. Pierre AUBRY

Procurations

M. Francis PERUGINI à M. Alain BIGNONNEAU
M. André PADOVANI à Mme Carine CURTET
M. Jacques BARBERIS à M. Jean LEONETTI
M. Yves DAHAN à M. André-Luc SEITHER
Mme Nathalie DEPETRIS à Mme Simone TORRES FORET DODELIN
Mme Agnès GAILLOT à Mme Khéra BADAoui
M. Jonathan GENSBURGER à M. Matthieu GILLI
M. Bernard MONIER à M. Georges ROUX
M. Gilles DUJARDIN à M. Gérard MOLINE
Mme Cécile DUMAS à M. Gérard PIEL

Absents : M. Michel GASTALDI, M. Jacques BAYLE, Mme Edwige VERCNOCKE

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, il a été procédé à la nomination d'un Secrétaire pris dans le sein du Conseil.

M. Matthieu GILLI, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné(e) pour remplir ces fonctions qu'il (elle) a acceptées. Le Rapporteur expose à l'Assemblée :

Commission(s) :

Par une délibération n° 1116/09 du 29 mai 2009, le Conseil municipal a approuvé les termes du Bail Emphytéotique Administratif (BEA) confiant à la SAS ANTIBES INVEST, l'aménagement du site du Palais des Congrès.

Pour mémoire, par ce BEA, la Ville a confié à la SAS ANTIBES INVEST, société dédiée à cette opération, la démolition des constructions existantes sur le terrain mis à disposition, ainsi que la conception, le financement, la construction, ainsi que tout ou partie de la maintenance de gros entretien et du renouvellement d'un ensemble immobilier comprenant le Palais des Congrès et des équipements commerciaux.

Non détachable du contrat de BEA, une Convention de Mise à Disposition (CMD) par le preneur de la partie correspondant au Palais des Congrès faisait également partie de l'ensemble contractuel approuvé par le Conseil municipal à l'occasion de la délibération du 29 mai 2009.

Complété par une convention tripartite prévoyant la cession de créance détenue par le Preneur sur la Ville à la Société Générale, cet ensemble contractuel a été signé le 2 juillet 2009.

Selon les dispositions de l'article 9 de la CMD, la Ville verse au Preneur un Loyer Financier au titre de la Mise à Disposition du Palais des Congrès. Il est constitué notamment d'un loyer dit L1 se décomposant lui-même de la façon suivante :

- Li1. : Loyer d'investissement correspondant au coût d'investissement (capital) ;
- Lf1. : Loyer de fonctionnement correspondant aux frais financiers sur le coût d'investissement.

Selon les dispositions contractuelles de la CMD et de son annexe 4, l'assiette de financement et le taux appliqué à l'opération permettant d'établir le loyer L1 devaient être arrêtés définitivement soit « le jour de la signature du contrat de financement, soit celui du jour de la mise à disposition de l'ouvrage ».

A titre indicatif, aux fins notamment de l'estimation du montant des échéances du loyer L1, l'annexe 4 de la CMD précisait un taux net applicable de 4,92% à la date de signature de la convention.

Le Palais des Congrès ayant été mis à disposition de la Ville le 8 juillet 2013, il convient aujourd'hui, conformément aux dispositions contractuelles, d'arrêter le montant du loyer L1.

Ainsi, le taux net à appliquer est arrêté à un taux fixe de 3,89% l'an.

L'annexe 4 de la CMD prévoyant qu'« à la date de la mise à disposition, le tableau d'amortissement définitif déterminant le montant du Loyer Li1 et du Loyer Lf1 se substituera au tableau indicatif donné », il convient, par voie du présent avenant, de réaliser cette substitution. Le tableau d'amortissement définitif est donc annexé au présent avenant n°2 à la CMD.

On peut toutefois noter que le taux net définitif de 3,89% est bien plus avantageux pour la Ville que le taux indicatif de 4,92% prévu en 2009.

La Ville bénéficie donc très fortement des dispositions contractuelles négociées à l'époque, ainsi que de la baisse des taux, baisse que la Ville avait d'ailleurs anticipée à l'époque.

Ainsi, c'est une économie d'environ 8,5 millions d'euros sur la durée globale du financement qui est générée au profit de la Ville.

00-10 - BAIL EMPHYTHEOTIQUE ADMINISTRATIF DU PALAIS DES CONGRES - CONVENTION DE MISE A DISPOSITION - FIXATION DEFINITIVE DU MONTANT DU LOYER L1 CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS CONTRACTUELLES - AVENANTS - AUTORISATION DE SIGNATURE

Commission(s) :

On peut également noter que ce taux apparaît extrêmement favorable au regard de ceux pratiqués à l'heure actuelle. En effet, la Ville a souscrit 3 emprunts sur 2012 pour lesquels, alors que leur durée n'excédait pas 15 ans, se sont vus appliquer des taux d'au minimum 4,51%.

En outre, compte tenu du fait que la gestion du Palais des Congrès a été confiée à l'Office de Tourisme par une délégation de service public « in house » par une délibération n°2079/12 en date du 12 juillet 2012, cette diminution du taux net de financement de l'opération apparaît très positive.

En effet, par ce contrat, la Ville avait mis à la charge de l'Office de Tourisme le paiement des loyers Lf1. Le gain ainsi dégagé par la baisse des taux, permet donc à la Ville de supprimer toute subvention d'exploitation et de ramener de 500 000 € à 200 000 € le coût à supporter par la Ville pour cet équipement par rapport au prévisionnel initial. Ce montant de 200 000 € est naturellement à comparer au coût de 800 000 € de la gestion en régie municipale directe de l'ancien Palais. A terme, la montée en charge de la fréquentation de l'activité des congrès devrait permettre une progression du Chiffre d'Affaires et, donc, ouvre la perspective d'équilibrer totalement l'exploitation du nouveau Palais des Congrès sans participation communale.

Par ailleurs, parmi les pièces contractuelles du BEA figure en particulier une annexe 8.2 dite « Tableau prévisionnel d'amortissement financier pour la part de l'ouvrage lié aux Activités Privées ». Cette pièce présente le tableau d'amortissement mis en œuvre par le preneur pour financer la part du projet affectée aux Activités Privées. Etabli de façon prévisionnelle à la signature du bail, ce tableau d'amortissement doit être définitivement figé à la date de la mise à disposition du Palais conformément aux dispositions contractuelles prévues en 2009.

Le présent avenant n°2 au BEA a donc pour objet l'actualisation dudit tableau d'amortissement du financement bancaire et des fonds propres mis en œuvre par le preneur pour financer la part du projet affectée aux activités privées.

Enfin, il convient d'acter ces différents ajustements dans un avenant n°1 à la convention tripartite entre la Ville, le Preneur du Bail et la Société Générale.

OUI CET EXPOSE

APRES EN AVOIR DELIBERE

LE CONSEIL MUNICIPAL

A la majorité par 41 voix POUR sur 46 (5 contre : M. PIEL, M. LA SPESA, Mme DUMAS, Mme MURATORE, M. AUBRY)

- **APPROUVE** les termes de l'avenant n°2 au Bail Emphytéotique Administratif de l'aménagement du site du Palais des Congrès ;

- **APPROUVE** les termes de l'avenant n°2 à la Convention de Mise à Disposition du Palais des Congrès ;

- **APPROUVE** les termes de l'avenant n°1 à la convention tripartite entre la Ville, la SAS ANTIBES INVEST et la Société Générale ;

00-10 - BAIL EMPHYTHEOTIQUE ADMINISTRATIF DU PALAIS DES CONGRES - CONVENTION DE MISE A DISPOSITION - FIXATION DEFINITIVE DU MONTANT DU LOYER L1 CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS CONTRACTUELLES - AVENANTS - AUTORISATION DE SIGNATURE

Commission(s) :

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer l'avenant n°2 au Bail Emphytéotique Administratif de l'aménagement du site du Palais des Congrès ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer l'avenant n°2 à la Convention de Mise à Disposition du Palais des Congrès ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer l'avenant n°1 à la convention tripartite entra la Ville, la SAS ANTIBES INVEST et la Société Générale.

Accusé réception Sous-préfecture :
Identifiant de l'acte :

Ainsi fait les jour, mois et an ci-dessus,
Suivent les signatures
Pour extrait certifié conforme,

Le Maire,
Député des Alpes-Maritimes,


Jean LEONETTI

"Toute décision individuelle peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de NICE, dans un délai de deux mois à compter de sa notification. Dans ce délai, il peut être présenté un recours gracieux prorogeant le délai de recours contentieux. Sauf dans le cas où un régime de décision implicite d'acceptation est institué par la loi, le silence gardé pendant plus de deux mois par l'autorité administrative sur une demande vaut décision de rejet."

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte : DCM N.00-10 - BAIL EMPHYTHEOTIQUE ADMINISTRATIF DU PALAIS DES CONGRES - CONVENTION DE MISE A DISPOSITION - FIXATION DEFINITIVE DU MONTANT DU LOYER L1 CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS CONTRACTUELLES - AVENANTS - AUTORISATION DE SIGNATURE -

Date de transmission de l'acte : 18/11/2013

Date de réception de l'accusé de réception : 18/11/2013

Numéro de l'acte : DCM3106-13 ([voir l'acte associé](#))

Identifiant unique de l'acte : 006-210600045-20131115-DCM3106-13-DE

Date de décision : 15/11/2013

Acte transmis par : Nadya ZENNIR

Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 3. Domaine et patrimoine
3.5. Autres actes de gestion du domaine public