

## **Ensemble immobilier 1, rue Victor Sellier - Aliénation au profit de la SA AUGÉ DECOUPAGE**

**M. LE MAIRE, Rapporteur :**

### **I - Rappel des contrats conclus avec la SA AUGÉ**

La SA AUGÉ DECOUPAGE, dont la création remonte à l'année 1959 et qui s'est implantée en 1969 sur la zone industrielle de Trépillot, a procédé à deux agrandissements de son usine en 1972 et 1974 sur un terrain sur appartenant.

En 1981, elle a voulu procéder à une nouvelle extension ; les disponibilités foncières de cette entreprise étant insuffisantes pour accueillir de nouveaux locaux sur le site, la Ville a accepté, par délibérations des 4 décembre 1981 et 3 décembre 1982 :

- de procéder à l'acquisition, à proximité, de terrains à la Société Peugeot et à la Société KELTON et à la construction d'une nouvelle usine, par l'intermédiaire de la SEDD (maître d'ouvrage délégué) au bénéfice de la SA AUGÉ),

- de consentir à celle-ci une location avec promesse de vente sur 15 ans, du bâti et non bâti sis 1 rue Victor Sellier (acte sous seing privé du 17 janvier 1983).

Cette société a dû rapatrier sur le site les ateliers et personnels installés rue Lavoisier dans des locaux loués à une entreprise de la zone, le bail expirant le 1<sup>er</sup> décembre 1984. Aussi, la Ville a-t-elle accepté (délibération du Conseil Municipal du 25 juin 1984) :

- de procéder à la construction sur le terrain municipal disponible d'un nouveau bâtiment (avec le concours de la SEDD),

- de consentir à cet effet à la SA AUGÉ DECOUPAGE une location avec promesse de vente sur 15 ans et 9 mois, le locataire participant au financement, dans le cadre d'une offre de concours, à raison de 500 000 F HT (premier avenant au contrat précédent du 30 juillet 1984).

Pour financer ces opérations, la Ville avait contracté plusieurs prêts pour un montant global de 5 850 000 F.

### **II - Nouveau plan de développement - Levée de la promesse de vente**

La SA AUGÉ DECOUPAGE connaît actuellement un fort développement, les produits «support de connecteurs électroniques» sont exportés dans le monde entier. L'entreprise qui comptait il y a un an 251 salariés emploie actuellement 267 personnes ; elle se classe aujourd'hui dans les tout premiers mondiaux. De ce fait, elle doit obligatoirement procéder à une nouvelle extension de ses locaux de production (les derniers travaux d'extension sur son patrimoine datent de 1991). Face à une certaine urgence, les nouveaux ateliers devraient être opérationnels dès le début de 1995. Cette nouvelle extension implique une construction sur l'actuel parking de l'entreprise.

Afin d'aménager un nouveau parking et de se constituer une réserve foncière, la SA AUGÉ acquerrait un terrain de 9 000 m<sup>2</sup> auprès de la Société FRALSEN. Ainsi, à terme, il pourra être réalisé une liaison entre la rue Victor Sellier et la rue Albert Thomas, après échange de terrains entre la Ville et la SA AUGÉ.

A court terme, la SA AUGE procéderait avec le concours du Crédit National, à une opération de lease-back portant non seulement sur son propre patrimoine, mais également sur l'ensemble immobilier communal qui lui est loué. Notre locataire nous a donc signifié qu'elle était d'accord pour lever la promesse de vente et acquérir le bien loué à sa valeur résiduelle, soit 3 850 300 F (valeur au 31.12.1994).

Aussi, le Conseil Municipal est-il invité :

1) à autoriser M. le Maire à signer l'acte à intervenir avant le 31/12/1994 pour matérialiser l'aliénation au profit de la SA AUGE DECOUPAGE, de l'ensemble immobilier communal 1 rue Victor Sellier (bâti et non bâti) à la valeur ci-dessus,

2) à décider le remboursement anticipé d'emprunt à hauteur du montant de la vente indiqué ci-dessus,

3) à voter au budget supplémentaire de l'exercice courant, en recettes et en dépenses, les crédits à ouvrir respectivement aux chapitres et articles suivants :

- 906.90/212.83002.20200 (construction) pour 2 209 100 F
- 906.90/212.84012.20200 (extension) pour 1 641 200 F
- 925.0/16xx.83002.20200 pour 2 209 100 F
- 925.0/16xx.84012.20200 pour 1 641 200 F.

**M. ANTONY :** Il s'agit d'une opération compliquée mais intéressante. Nous avons aidé AUGE DECOUPAGE à plusieurs reprises. La Ville a acheté l'immobilier de l'entreprise, ce qui a permis à l'industriel d'acheter l'outillage de production et lui a permis de devenir un des leaders mondiaux dans le découpage de précision. En 1975, cette société avait 147 employés, aujourd'hui elle en a 267, ce qui est extrêmement intéressant. Pour construire sa nouvelle unité de production, AUGE doit construire sur son parking et a donc besoin d'un nouveau parking pour lequel elle va acheter un terrain à son voisin FRALSEN, ce qui nous permettra, à nous, de réaliser une opération d'urbanisme rue Victor Sellier, devant le restaurant inter-entreprises qui permettra de faire la rocade. Cette société a trouvé également un opérateur financier, le Crédit National, qui lui rachète l'ensemble immobilier et lui permet donc de lever la promesse de vente. Cela va désendetter la ville de 3 850 000 F.

**M. LE MAIRE :** Excellente opération pour tout le monde.

La discussion est close.

Après en avoir délibéré et sur avis favorable de la Commission du Budget, le Conseil Municipal, à l'unanimité, en décide ainsi.