

**Bâtiment industriel 17, rue Thomas Edison (ex-WEIL-TIL) - Adoption
du programme des travaux - Plan de financement - Lancement de l'opération -
Assujettissement du bâtiment et du loyer à la TVA - Location précaire
à la Société Nouvelle de Défroissage - Repassage (SNDR)**

M. LE MAIRE, Rapporteur : Dans sa séance du 10 mai 1999, le Conseil Municipal a décidé d'acquérir l'ensemble immobilier industriel de l'ex-société WEIL-TIL, située 17 rue Thomas Edison.

Cette acquisition devait permettre d'implanter une nouvelle activité textile et de disposer de réserve foncière.

La Société SNDR employant 90 salariés à ce jour, est installée depuis peu. Cette Société se portera acquéreur des bâtiments sous forme de location avec promesse de vente, après la réalisation d'un programme de travaux permettant la remise en état ; jusqu'à la date d'effet de ce contrat, une situation intermédiaire sera traitée sous forme de location précaire.

I - Travaux

a) Programme

Concernant les travaux à engager sur ce bâtiment, le programme en est le suivant :

- Phase 1 :

Réfection de la totalité de l'étanchéité des toitures du bâtiment (tous types d'étanchéité) ;

Remplacement des lanterneaux d'éclairage zénithal ;

Remplacement des exutoires de fumée et création d'écrans de cantonnement ainsi que mise en place des dispositifs d'accès et de sécurité exigés par le Code du Travail.

- Phase 2 :

Ouverture de fenêtres en façade, équipées de volets anti-effraction, avec contacteurs d'ouverture et manoeuvre électrique centralisée ;

Reprises ponctuelles sur les sols béton.

Le montant de cette opération s'élève à 3 000 000 F toutes taxes comprises, comprenant les travaux, les honoraires et les dépenses diverses (frais de publicité, de reprographie, ...).

b) Echancier des travaux

En l'état actuel de la connaissance du site exploité par la Société SNDR et dont l'activité se poursuivra tout le temps des travaux, l'échancier prévisionnel de l'opération est le suivant :

*** Phase 1 :**

Réfection de l'étanchéité des toitures

Délai d'exécution : Courant du 4^{ème} trimestre 1999

*** Phase 2 :**

Travaux d'aménagements (ouverture de fenêtres, ...)

Délai d'exécution : courant mars - avril 2000

II - Plan de financement

La Ville a acheté l'ensemble immobilier d'une superficie de 4 ha 55 a 6 ca au prix de 7,5 MF, valeur fixée par l'Administration des Domaines. La vente du bâtiment (et du terrain d'assiette de la société, soit 3 ha 14 a environ), après réalisation des travaux, objet de cette délibération se fera aux conditions fixées par les Domaines (entre 6 et 6,5 MF).

La Ville a sollicité des aides auprès des différentes collectivités territoriales et de l'Etat. Le montant prévisible de ces aides sera voisin de 3 MF permettant de couvrir les dépenses à engager pour la réalisation des premiers travaux indispensables.

Le solde du financement sera assuré par emprunt qui servira de base à la location avec promesse de vente qui sera consentie à la Société SNDR.

III - Locaux et loyers - Assujettissement à la TVA

En vertu de l'article 260.2^{ème} alinéa du Code Général des Impôts, la Ville peut opter pour l'assujettissement à la TVA des loyers de ce bâtiment.

Si le Conseil Municipal en est d'accord, cette option prendra effet au 1^{er} octobre 1999.

IV - Location précaire

La Ville actuellement ne connaît pas, avec précision, le montant des annuités d'emprunt à réaliser pour financer l'acquisition et les travaux ci-dessus, ce montant devant être compensé par le paiement d'un loyer par SNDR. C'est la raison pour laquelle il ne sera possible de proposer au Conseil Municipal un contrat de location avec promesse de vente qu'en novembre 1999.

La Société SNDR étant dans les lieux, il y a donc nécessité de lui consentir une location précaire à compter de la date d'acquisition du bâtiment par la Ville :

- loyer mensuel hors charges de 50 000 F net pour le mois de septembre ; il sera calculé prorata temporis en fonction du nombre réel de jours de location,

- loyer mensuel hors charges de 50 000 F hors taxes à compter du 1^{er} octobre 1999, date à laquelle prendra effet l'option d'assujettissement à la TVA.

Le Conseil Municipal est appelé à :

- décider de lancer l'opération

- approuver le plan de financement détaillé ci-dessus

- autoriser M. le Maire à signer toutes les pièces nécessaires à la réalisation des travaux, à lancer les appels d'offres, à signer le (ou les) marché(s) à intervenir ainsi que la (ou les) décision(s) de poursuivre ou avenant(s) permettant l'exécution complète des travaux, y compris les travaux supplémentaires et à signer le contrat de prêt

- solliciter les aides de l'Etat et des différentes collectivités (Région, Département, District, ...)

- s'engager à inscrire les crédits nécessaires à la réalisation de cette opération selon le plan de financement détaillé ci-dessus et à ouvrir, à réception des arrêtés de subvention et du prêt en recettes et en dépenses, aux imputations budgétaires suivantes :

Recettes :

90.90.(1311.1312.1313.1315)/99011.33000 pour l'encaissement des subventions,

911.16412.99011.20200 pour l'encaissement du prêt

Dépenses :

90.90.2313.99011.33000 pour le montant des subventions,

90.90.2132.99011.30100 pour le montant du prêt

- décider l'assujettissement à la TVA des locaux et des loyers à compter du 1^{er} octobre 1999

- autoriser M. le Maire à signer un contrat de location précaire aux conditions ci-dessus exposées.

«M. BOICHON : Concernant le plan de financement, vous savez que le prix d'acquisition est de 7,5 MF, auquel il faut ajouter 3 millions de travaux, ce qui fait un total de 10,5 MF. A ces 10,5 MF on retranche 3 millions de francs de subventions, 1 million et demi correspondant à la vente qui devrait être faite de la partie de terrain restante, soit 1 ha 40, pour l'installation d'une entreprise avec un bâtiment d'environ 6 000 m². Il reste donc 6 millions en tout et pour tout sur la totalité de la dépense, 6 millions que nous allons emprunter, bien entendu, et qui seront remboursés par les loyers que nous allons facturer à SNDR. Concernant les locaux et les loyers, l'assujettissement à la TVA est demandé en option mais je pense que c'est une bonne chose aussi pour le locataire. Nous avons rencontré les dirigeants de la société à la fin de la semaine dernière qui sont très satisfaits de l'ensemble de cette procédure.

Mme MONTEL : J'aimerais avoir des explications parce que vous venez de nous parler de 90 salariés. Or, ce dossier est passé au Conseil Régional vendredi où il était question de 54 entre les sites de Til, Casamène et Dole.

M. BOICHON : Le Conseil Régional n'est peut-être pas à jour dans ses statistiques...

Mme MONTEL : Avril 1999.

M. BOICHON : Mais nous sommes au mois de septembre. 90 salariés, c'est l'engagement qui avait été pris par les dirigeants puisque je vous rappelle qu'ils avaient dit qu'en période de pointe ils seraient à 100 salariés avant la fin de l'année. Ces 90 salariés sont uniquement sur le site de Weil-Til ; il faut leur rajouter les salariés de Dole, ceux de Casamène ayant été rapatriés sur Weil-Til».

Sur avis favorables des Commissions Patrimoine et Budget et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité, adopte l'ensemble de ce dossier.

Récépissé préfectoral du 27 septembre 1999.