

Ensemble immobilier communal 2, rue Einstein à Besançon - Rachat anticipé par la Société SM2E

M. LE MAIRE, Rapporteur : Par actes des 8 et 13 janvier 1988 modifiés par deux avenants (l'un des 13 et 25 avril 1995, l'autre des 3 et 7 mai 1999), la Ville a consenti à la Société SM2E un contrat de location avec promesse de vente, pour l'occupation de l'ensemble immobilier 2, rue Einstein à Besançon, cadastré section ES n° 35 d'une contenance de 1 ha 65 a 12 ca, et ce pour une durée de 17 ans à compter du 13 janvier 1988.

Récemment, cette société a manifesté le désir d'user de sa faculté de lever par anticipation, la promesse de vente qui lui a été consentie.

L'acte précité prévoit que le prix de vente est égal au capital restant dû de l'emprunt contracté par la Ville pour financer l'opération, à l'exclusion des charges financières y afférentes, majoré de frais éventuels de remboursement anticipé dudit emprunt.

C'est ainsi qu'un accord a été trouvé avec la Société SM2E dans les termes suivants :

- prix de vente : 4 410 132,78 F correspondant au montant du capital restant dû de l'emprunt contracté auprès du Crédit Agricole,

- au plus tard à la signature de l'acte de vente, la société réglera à la Ville la totalité des loyers échus et restant à échoir (deuxième trimestre 2000),

- la Ville ne remboursera pas le prêt à la Banque ; elle continuera à en régler les échéances, ce qui évitera le règlement des indemnités de remboursement anticipé, qui se seraient élevées à 476 661,84 F. Par contre, ce prêt contracté à un taux intéressant (4,85 %) sera affecté pour la durée restant à courir au financement d'études et d'acquisitions de matériel et outillage dont le financement par emprunt figurait au budget 2000.

Le Conseil Municipal est invité à décider de la vente à SM2E de cet ensemble immobilier aux conditions ci-dessus, et à autoriser M. le Maire :

- à signer l'acte à intervenir à cet effet,

- à encaisser le produit de la vente au budget supplémentaire 2000 à l'imputation 92.90.775.87025.20500

- à réaliser les opérations budgétaires nécessaires :

Budget Principal					
Dépenses			Recettes		
			Produit de la vente du bâtiment		
Ouvert. crédits	92.90.775.87025.20200	4 410 140 F			
			Réduction de l'emprunt globalisé 2000		
	911.16412.20200	- 4 410 140 F			
Sortie du patrimoine (opérations d'ordre)			Sortie du patrimoine (opérations d'ordre)		
1) Valeur comptable immobilisée					
Ouvert. crédits	934.675.87025.20200	10 560 222 F	Ouvert. crédits	914.2131.87025.20200	10 560 222 F
2) Différence sur réalisation (négative)					
Ouvert. crédits	914.192.87025.20200	6 150 082 F	Ouvert. crédits	934.776.87025.20200	6 150 082 F
Il faut signaler que cette différence de 6?15 MF correspond au remboursement de la part capital incluse dans les loyers réglés et à régler, depuis l'origine jusqu'au 10/05/2000, par la Société SM2E (11 998 916,05 F).					

«**M. BOICHON** : Il s'agit de la Société SM2E qui est installée le long de la rue de Dole à côté de l'usine d'incinération. Cette société avait connu des difficultés il y a à peu près un an, un an et demi puisqu'on prévoyait à l'époque un plan social d'une quarantaine de personnes. Nous avons rencontré la direction à ce moment-là et depuis à maintes reprises et la Ville est intervenue sur trois axes qui ont permis le redressement aujourd'hui. Le premier axe, c'est aider cette entreprise à trouver des partenaires locaux, chose qui ne se faisait pas, donc des donneurs d'ordres qui ont permis à l'entreprise de retrouver un volume d'activités qui lui permet aujourd'hui de compenser pratiquement 40 emplois.

La deuxième intervention a consisté à mettre en relation cette entreprise avec la DRIRE et l'ANVAR pour obtenir des aides concernant les embauches successives qu'ils ont fait dans le cadre des emplois d'ingénieurs et le troisième point c'est celui que nous avons à débattre aujourd'hui, c'est de quelle façon nous pouvons aider financièrement SM2E qui fait partie du groupe belge EPIQ.

Nous avons proposé plusieurs solutions concernant ce contrat de location-vente et en définitive la solution qui a été acceptée par les actionnaires d'EPIQ, c'est comme le prévoit ce contrat, de faire le rachat anticipé en fonction du capital restant dû qui s'élève à 4 410 132,78 F, ce capital en principe restant dû devait être augmenté des indemnités de remboursement anticipé. Les services financiers de la Ville ont négocié avec la banque qui accepte que nous continuions à porter l'emprunt qui est à un taux intéressant qu'on pourra réutiliser d'une autre façon, ce qui fait économiser à l'entreprise EPIQ le montant de l'indemnité de remboursement anticipé qui s'élève à 476 661,84 F. Je vous signale quand même que depuis que le contrat de location-vente a été mis en place, ce groupe a déjà dépensé 12 MF plus le solde restant dû 4,4 MF, on peut donc penser que ce groupe EPIQ achetant les locaux va pérenniser son site sur Besançon. Besançon était en concurrence directe avec un autre site à Dieppe qui est pratiquement sur le même secteur d'activité mais qui, étant situé dans des zones aidées, aurait permis à la Société EPIQ de profiter de certains avantages, au niveau de la taxe professionnelle entre autres.

La décision a été prise par les actionnaires, il reste au Conseil Municipal à accepter cette transaction.

M. LE MAIRE : qui est de très bonne qualité et nous remercions Gérard BOICHON et les services pour effectivement être arrivés à cette solution. Ce n'était pas évident d'entrée de jeu».

Après en avoir délibéré et sur avis favorables des Commissions Economie-Emploi-Tourisme et du Budget, le Conseil Municipal, à l'unanimité, adopte les propositions qui lui sont soumises.

Récépissé préfectoral du 10 avril 2000.