

Ancien Hôtel des Bains 4, avenue Carnot - Résiliation du bail emphytéotique avec la Société «Mercure International Hôtel» (MIH)

M. l'Adjoint LOYAT, Rapporteur : Par contrat en date du 20 janvier 1981, la Ville de Besançon a donné à bail emphytéotique à la société SICOMUR, à laquelle s'est substituée la société INTERBAIL puis la société MIH, un immeuble sis 4 avenue Carnot dénommé Ancien Hôtel des Bains, le tout cadastré section CW n° 141, d'une contenance de 13 a 40 ca, pour y exploiter un hôtel-restaurant.

Au cours de l'année 1991, le groupe ACCOR, propriétaire de MIH, a souhaité rééquilibrer son offre hôtelière sur Besançon. Ce rééquilibrage devait se traduire par l'abandon de la gestion de l'Ancien Hôtel des Bains qui n'était plus rentable et par la construction d'un hôtel Ibis sur le site de la City.

Aux termes de diverses négociations, un accord de principe a été conclu. La Ville de Besançon acceptait la résiliation du bail emphytéotique aux conditions suivantes :

- la Société ACCOR devait démarrer d'une manière significative le chantier de l'Hôtel Ibis à la City ;
- la société MIH verserait à la Ville de Besançon une indemnité forfaitaire de 118 147,98 € et le loyer dû pour la période du 1^{er} octobre 2002 jusqu'à la signature de l'acte notarié de résiliation ;
- la Ville de Besançon s'engageait à ne pas poursuivre ou installer une activité hôtelière stricto sensu dans cet ensemble immobilier.

Ces conditions ayant reçu l'aval des sociétés précitées, il est proposé au Conseil Municipal de se prononcer sur cet accord.

Le Conseil Municipal est invité à :

- se prononcer sur la résiliation du bail emphytéotique avec la société MIH, aux conditions définies ci-dessus
- décider de l'encaissement de l'indemnité de 118 147,98 €
- autoriser M. le Maire à signer les actes à intervenir.

«Mme Françoise BRANGET : Avez-vous déjà pensé à la reconversion de l'Hôtel des Bains ?

M. LE MAIRE : On va le vendre.

Mme Françoise BRANGET : Vous allez le vendre. J'ai vu que dans la résiliation du bail, vous y mettez une clause de non concurrence.

M. LE MAIRE : Ce n'est pas nous qui mettons la clause.

Mme Françoise BRANGET : On vous a demandé de mettre une clause de non concurrence ? Je pense que vous avez dû réfléchir à cette clause, manifestement. Pourrait-on avoir un exemplaire de la résiliation du bail pour voir exactement ce qu'il en est dit parce qu'on se coupe peut-être d'un certain nombre de possibilités vis-à-vis de l'économie touristique. Vous voulez vendre ce bâtiment mais on veut promouvoir le tourisme, développer une économie touristique et puis on sait pertinemment qu'il nous manque un bon nombre de chambres d'hôtels à Besançon et de nuitées, donc il serait peut-être un peu prévoyant de conserver ce potentiel dirons-nous de surfaces à donner à d'autres exploitants un jour ou l'autre.

M. LE MAIRE : Je pense qu'il serait bien que vous alliez expliquer cela aux hôteliers de Besançon qui ont été consultés. Je pense qu'ils seront intéressés de connaître votre position...

Mme Françoise BRANGET : Dans un temps prochain.

M. LE MAIRE : C'est une des clauses de la négociation qui a été menée avec ACCOR qui construit 119 chambres modernes à la City avec une brasserie, la brasserie de Maître Kanter, qui va venir s'y installer et terminer cet ensemble. Je crois qu'il est évident, et c'est d'ailleurs pour cela que le Groupe ACCOR l'a quitté, que cet hôtel n'était pas rentable. Une négociation que je n'ai d'ailleurs pas menée a donc eu lieu il y a déjà quelques années, qui comprenait une clause de non concurrence, sachant qu'en plus, à côté, il y a un hôtel du même groupe ACCOR. C'est une clause qui a été acceptée à l'époque par le conseil municipal et que donc nous respectons. Il y a une difficulté entre autres pour cet hôtel, vous le connaissez, c'est qu'il n'y a pas de parkings et c'est vrai que les hôtels sans parking c'est quelquefois compliqué.

Mme Françoise BRANGET : Alors je vous pose la question, quel est le projet que vous avez pour cet établissement ?

M. LE MAIRE : Nous n'avons pas encore résilié le bail, j'attends la décision du conseil municipal. Nous avons évoqué le sujet en municipalité il y a huit jours, donc je ne sais pas encore ce que nous allons en faire. Nous allons le mettre en vente ; nous l'avons fait évaluer par les Domaines, nous allons décider en municipalité d'un prix, nous le mettrons en vente et nous étudierons les propositions qui nous seront faites, sachant que ce bâtiment est un bâtiment qui a un caractère tout à fait éminent dans notre ville, qui est l'oeuvre de Bouterin, grand prix de Rome et on n'y laissera pas faire n'importe quoi, d'ailleurs c'est un bâtiment qui est protégé, qui fait partie du capital ville. Je vous précise que nous avons réfléchi sur la possibilité de l'utiliser pour des besoins municipaux, pourquoi pas, mais il y aurait des travaux énormes à faire puisque vous savez qu'il faut quasiment vider le bâtiment, ne garder que l'enveloppe pour refaire l'intérieur. Honnêtement, je vous réponds que pour l'instant on ne sait pas, mais on a décidé de le vendre. J'ajouterai que si on résilie seulement maintenant c'est pour une raison très simple, c'est que dans le contentieux que la SEDD avait avec ACCOR, j'avais dit que je ne signerais pas cette résiliation tant que l'hôtel sur la City n'aurait pas atteint un niveau de redémarrage qui fasse qu'on ne puisse plus l'arrêter. Parce qu'il faut aussi savoir qu'on a failli le perdre l'hôtel...

Mme Françoise BRANGET : Je sais.

M. LE MAIRE : ... et que là, comme à Marché Beaux-Arts j'ai fait preuve je pense de beaucoup de fermeté, aidé en cela par la SEDD, Vincent et Jacques qui ont travaillé sur ce projet, pour qu'on puisse effectivement obtenir d'ACCOR la réalisation de cet hôtel sur le site de La City».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable de la Commission Urbanisme, le Conseil Municipal, à l'unanimité, décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

Récépissé préfectoral du 17 juillet 2003.