

31 - Cession d'une propriété bâtie sise 2 et 2 bis, rue Jean Petit au profit de la Société FRANCE PIERRE PATRIMOINE

M. l'Adjoint LOYAT, Rapporteur : La commune a décidé de mettre en vente un ensemble immobilier sis 2 et 2 bis rue Jean Petit et cadastré section AE n° 13.

Edifié à la fin du XVIII^{ème} siècle sur une parcelle de 249 m², ce bien de type R+4+combles, d'une surface globale d'environ 820 m², comprend 9 logements et 3 locaux commerciaux en rez-de-chaussée.

L'immeuble n'est plus occupé que par l'Union des Commerçants.

La mise en vente a été organisée dans le cadre d'une large consultation sur la base d'une mise à prix correspondant à l'estimation de France Domaine soit 460 000 €.

Six dossiers de candidatures ont été déposés en Mairie à l'issue de cette consultation. Les projets étant semblables (rénovation du bâtiment et aménagement de commerces en rez-de-chaussée et de logements dans les étages), c'est la proposition la plus élevée, à 1 230 000 €, qui a été retenue, celle de la Société FRANCE PIERRE PATRIMOINE domiciliée 137 rue Achard CS 813 33070 Bordeaux Cedex représentée par son Président M. LARRERE François.

Cette société à l'assise financière importante, ne sollicite aucune condition suspensive de souscription d'emprunt. Elle est par ailleurs spécialisée dans la restauration d'immeubles anciens et peut se prévaloir du bilan suivant : 30 000 m² restaurés par an en moyenne et 400 immeubles réhabilités en 25 ans.

A noter qu'il a été demandé à l'acquéreur d'intégrer dans son programme (logements locatifs et commerces) quelques logements sociaux, ce qu'il a accepté.

Les termes de la transaction sont donc les suivants :

- cession au profit de la Société FRANCE PIERRE PATRIMOINE de la propriété bâtie cadastrée section AE n° 13, libre de toute occupation, au prix de 1 230 000 € net vendeur,
- frais d'acte à la charge de l'acquéreur.

Ce bien est enregistré à l'inventaire comptable sous le n° BAT-B54303.

La recette de 1 230 000 € sera imputée au chapitre 77.824.775.501.30100.

Propositions

Le Conseil Municipal est invité à :

- se prononcer favorablement sur cette cession,
- autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer l'acte à intervenir.

«M. Philippe GONON : J'ai dit publiquement que c'était une belle opération et que je félicitais les concepteurs d'avoir eu recours à un tel système, notamment en faisant appel à une société privée spécialisée dans la rénovation d'un patrimoine de qualité, et que c'était une opération qu'il serait souhaitable de reproduire peut-être plus souvent sans avoir tout le temps forcément recours à nos sociétés satellites. Simplement Monsieur le Maire, je suis quand même étonné par un chiffre qui a été avancé par France Domaine. Une société sérieuse d'évaluation qui estime à 560 € le m² un bâtiment du XVIII^{ème} siècle en plein coeur de la Ville à proximité d'une future station de tramway, je me demande comment ils arrivent à sortir de tels chiffres, c'est un prix absolument ridiculement bas. Pour les finances de la Ville je suis heureux que vous ayez trouvé un acheteur à 1 500 € le m² !

Je mets en cause maintenant les évaluations de France Domaine quand je vois que de tels écarts peuvent intervenir sur un dossier. Je pense à d'autres estimations et vous savez à laquelle, qui a fait l'objet d'un article dans un journal, il n'y a pas très longtemps, sur encore une fois le prix d'un m² d'acquisition d'un terrain. Comment peut-on arriver à se tromper de telle façon, se tromper parce que là c'est une faute, c'est une erreur...

M. LE MAIRE : Je vais prendre la défense de France Domaine, je ne crois qu'ils ne se soient trompés. D'abord ce système-là ce n'est pas la première fois que nous l'adoptons ; depuis que je suis aux commandes, c'est le système retenu pratiquement à chaque fois. L'Hôtel des Bains par exemple était évalué à un prix assez important déjà par France Domaine ; j'ai considéré que vu l'offre et les proportions nous pouvions aller plus loin et nous avons lancé une espèce de vente aux enchères, des remises d'enveloppes et nous l'avons vendu le double. Il était estimé à 1 200 000 €, nous l'avons vendu à 2 320 000 € ou 2 220 000 €, dans ces eaux-là suite à une négociation que j'ai eue dans le cadre réglementaire bien sûr avec l'acheteur.

Concernant ce bâtiment-là, les domaines l'ont chiffré à 460 000 € ; je dois dire que les six offres que nous avons eues tournaient aux alentours de cette estimation à quelques dizaines de milliers d'euros près. Donc France Domaine ne s'est pas vraiment trompé. Une importante société qui n'était pas présente en Franche-Comté a voulu assurer le coup pour venir s'implanter ici, c'est ce qui explique une différence aussi énorme. Auparavant on avait pensé que la SAIEMB pourrait réaliser cette opération mais en tant que Président de la SAIEMB j'ai considéré qu'il valait mieux le faire faire par le privé car vu l'emplacement on pouvait espérer en retirer un bon prix, ce qui a été le cas. Et je m'en réjouis, ça vous permet de voir quand même que nous défendons très chèrement les intérêts financiers de la Ville, qu'on ne brade rien.

M. Pascal BONNET : ...quant à l'avenir de l'hébergement de l'Union des Commerçants suite à cette opération, j'ai cru comprendre que les choses s'étaient réglées, aplanies. Est-ce que vous pouvez nous préciser ce qu'il en est ?

M. LE MAIRE : Les choses sont très simples Monsieur BONNET, le 2 mars 2010 j'ai rencontré avec Jacques MARIOT le Président de l'Union des Commerçants pour lui dire que nous allions vendre le bâtiment. Il y a même un membre de l'Union des Commerçants qui a dit que cela l'intéressait peut-être, à titre privé, pour faire une opération, donc dire que l'Union des Commerçants n'était pas au courant que ce bâtiment allait être vendu et qu'on l'avait mise devant le fait accompli est quand même quelque part plus qu'exagéré, plus qu'exagéré. Cela dit les relations actuelles avec l'Union des Commerçants étant largement positives, on leur trouvera une solution mais je précise qu'il n'a jamais été dit que nous relogerions gratuitement l'Union des Commerçants, qui d'ailleurs ne l'a pas demandé. Il faut les reloger dans des conditions normales. L'Union des Commerçants a des ressources qui proviennent entre autres de la Ville qui lui laisse, cela dit au passage, les droits de braderie. J'ai évoqué cela avec le Président qui l'a d'ailleurs fort bien compris. L'Union des Commerçants n'a pas été mise devant le fait accompli. Le futur propriétaire s'est engagé à la garder mais le loyer risque de changer parce qu'il devait être de l'ordre de 70 € par mois. Quant à l'évaluation de France Domaine elle me paraît correcte. Après c'est le jeu de l'offre et de la demande et on vend toujours à celui qui en offre le plus cher.

Par ailleurs, pour répondre à des questions que j'entends souvent concernant le Conservatoire de Musique, il n'est plus question de le vendre. On essaie de trouver un investisseur qui accepterait de mettre en place un bail emphytéotique, c'est-à-dire qui nous permettrait de faire faire les travaux, pendant une durée assez longue, de l'ordre de 30, 40 ou 50 ans et qu'ensuite la propriété revienne à la Ville lorsque mon lointain ou ma lointaine successeur qui est peut-être actuellement au collège, peut-être même en maternelle, sera maire de cette ville, .

Mme Elisabeth PEQUIGNOT : Concernant le Conservatoire, qu'en est-il du projet hôtelier que vous aviez formulé ?

M. LE MAIRE : Je viens de vous dire Madame que nous sommes en train de faire visiter le Conservatoire à des sociétés qui voudraient peut-être y installer un hôtel. Ce qui les intéresse beaucoup, c'est le positionnement du centre-ville et le tram qui mènera directement à la gare Viotte, directement au Parc des Expositions ; c'est quelque chose qui est important pour un hôtel et donc les conditions que j'ai demandé qu'on impose, c'est un bail emphytéotique, c'est-à-dire qu'on garde la propriété, on le loue, ce n'est pas quelque chose de nouveau à Besançon, c'est le cas par exemple de l'Hôtel Mercure... Donc on est toujours sur un projet d'hôtellerie mais sur un bail emphytéotique et apparemment ça avance.

Je félicite les services pour la qualité de la négociation sur l'immeuble rue Jean Petit».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission n° 3, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés, décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

Récépissé préfectoral du 19 septembre 2011.