

33 - Ensemble immobilier 17, rue Thomas Edison - Cession au profit de la Société SNDR

M. l'Adjoint LOYAT, Rapporteur : Par acte du 24 et 31 janvier 2000, la Ville de Besançon a consenti à la Société SNDR (Société Nouvelle de Défroissage-Repassage) un bail concernant un immeuble à usage d'entrepôts et activités industrielles et commerciales situé 17 rue Thomas Edison et cadastré section MX n° 425-427-429.

Il s'agissait alors de faciliter l'implantation de cette société génératrice d'emplois sur le territoire communal. Environ 90 salariés travaillent aujourd'hui sur ce site.

Ce bail, dont le montant annuel du loyer a été calculé à l'époque en prenant pour base l'emprunt contracté par la Ville pour l'acquisition des biens loués, était assorti d'une promesse de vente aux termes d'une période de 12 ans qui expire le 9 novembre 2011.

Ainsi la Société SNDR s'est acquittée d'un loyer annuel de 103 708,18 € durant 12 ans, correspondant à une dépense totale de 1 244 758,28 € (y compris frais financiers).

La promesse prévoit que la commune cèdera, sur sollicitation du titulaire du bail, l'ensemble immobilier au prix de 1 000 F (152,45 €).

La Société SNDR, par courrier reçu en Mairie le 3 août 2010, a informé la commune de sa décision de lever l'option et d'acquérir le bien selon les modalités définies dans la promesse de vente.

La transaction peut donc être finalisée selon les modalités suivantes :

- cession de la propriété bâtie cadastrée section MX n° 425-427-429 au profit de la Société SNDR représentée par son PDG, M. Michel CORNATON, au prix de 152,45 €,
- prise en charge des frais d'acte par l'acquéreur.

La recette sera imputée au chapitre 77.824.775.501.30100.

Cette propriété est enregistrée à l'inventaire comptable sous le n° BAT-B 9360901.

Propositions

Le Conseil Municipal est invité à :

- approuver cette aliénation aux conditions ci-dessus énoncées,
- autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer l'acte à intervenir.

«M. LE MAIRE : Vous savez que c'est une société qui est née un peu de la déconfiture de l'Entreprise WEIL. On respecte simplement donc les engagements que nous avons pris pour sauvegarder un certain nombre d'emplois qui devait être de l'ordre de la cinquantaine. La Société a respecté ses engagements, on applique le protocole. On a permis là aussi à une société de rester à Besançon, de conserver quelques emplois. Actuellement les effectifs de SNDR sont autour de 90. Si nous n'avions pas mis en place ce bail, ce serait 90 emplois qui auraient été perdus. M. CORNATON, le Directeur, est bien connu ici. Vous le connaissez bien Madame JEANNIN, mais vous n'étiez peut-être pas dans le même Syndicat à l'époque !

Mme Martine JEANNIN : Effectivement on peut saluer que M. CORNATON, ancien employé chez WEIL ait pris l'initiative de monter comme cela une structure mais la Ville a aidé à financer les travaux dans cet ensemble immobilier. Ce qui est choquant, c'est le montant : 152 € pour un ensemble immobilier, ça paraît vraiment petit.

M. LE MAIRE : Attendez, on ne vend pas cet immeuble 152 € à M. CORNATON ; il a dépensé au total 1 244 758,28 € au titre des loyers. Il faut se remettre dans le contexte de l'époque, le 14 janvier 2000 WEIL venait de déposer son bilan, il y avait des centaines de personnes à la rue. Une personne a décidé de créer SNDR, Société Nouvelle de Défroissage dont l'objet est de déplier les vêtements et les repasser avant qu'ils ne partent en magasin...

Mme Martine JEANNIN : Des vêtements qui proviennent de Chine...

M. LE MAIRE : A l'époque, il y a dix ans, je ne sais pas d'où ils venaient, plutôt des pays de l'Est je pense. Ce que je sais aujourd'hui Madame JEANNIN, c'est qu'il y a 90 de vos anciens collègues qui travaillent actuellement dans cette entreprise. Nous avons passé un accord ; le contrat prévoyait que sur 12 ans la Société payait un loyer annuel de 103 000 € qui correspondait au montant de l'emprunt que la Ville avait contracté, 952 000 €, et aujourd'hui M. CORNATON a remboursé la totalité de l'emprunt + les frais financiers donc c'est une opération qui ne coûte rien à la Ville. D'après ce que l'on me dit je crois que l'on doit au contraire s'en féliciter. Cette opération a permis de garder une vingtaine, une trentaine d'emplois et même d'en créer puisqu'aujourd'hui il y a 90 emplois. Voilà la réalité, il ne faut pas dire ni laisser dire que l'on donne les locaux à M. CORNATON, il les a payés avec les frais financiers, 1 244 758,28 €. La Ville a joué là son rôle de support d'une entreprise en difficulté et elle n'y a pas effectivement perdu d'argent. Elle n'en a pas gagné mais elle n'en a pas perdu et elle a permis de garder 90 emplois.

M. Philippe GONON : Avec les chiffres que vous venez de donner, effectivement ma question n'a plus de sens puisque simplement j'avais noté une petite différence entre le document que l'on nous avait remis en commission où il y avait une très jolie phrase que j'aimais bien -en date du (des blancs) France Domaine a estimé l'ensemble immobilier à (des blancs)- et donc j'avais dit que je m'abstiendrai. Dans la mesure où nous avons des chiffres ce soir je voterai pour parce qu'effectivement pour la Ville c'est une bonne opération de même que pour l'entreprise.

M. LE MAIRE : Il faut savoir qu'à l'époque lorsque M. CORNATON a acheté ces bâtiments, c'étaient des hangars désaffectés. Aujourd'hui l'entreprise a pris de la valeur mais c'est normal. Les chiffres que j'ai, je vous les répète, c'est un loyer annuel de 103 718,18 € sur 12 ans correspondant au montant de l'annuité d'emprunt de 952 806 € contracté par la Ville de Besançon auprès du Crédit Agricole et à l'estimation de la valeur vénale du bien par France Domaine en date du 25 août 1999, une durée de location de 12 ans à partir du 9 novembre. Au final la Société aura payé 1 244 758,28 € y compris les frais financiers et le bâtiment est estimé à 4 M€ maintenant parce qu'il a pris de la valeur. Donc conformément au contrat de location avec promesse de vente et au tableau d'amortissement le rachat des locaux aux termes du contrat se réalise au prix de 152,45 €, voilà ce sont les chiffres fournis par les services. Je n'ai pas à me prononcer sur l'estimation des Domaines, je ne peux dire qu'une chose c'est que globalement je trouve les évaluations de France Domaine justes.

Mme Catherine GELIN : Je reviens sur ce rapport. Vous nous faites tout un historique pour nous dire que l'achat se fait à 152,45 € mais je regarde le dossier et celui-ci ne mentionne pas ce que vous venez de nous dire. Il serait peut-être souhaitable que nous ayons un rapport modifié afin que nous puissions retrouver quelque chose de tous ces chiffres un jour.

M. LE MAIRE : Effectivement ces chiffres n'y étaient pas...

M. LE MAIRE : Je vous l'accorde, c'est pour cela que je viens de vous donner ces chiffres seront intégrés dans la délibération, chiffres que je peux vous répéter si vous voulez les noter.

Mme Catherine GELIN : Est-ce que les prochains rapports pourraient être plus explicites, s'il vous plaît ?

M. LE MAIRE : Je vous accorde qu'on aurait pu avoir cela dans le rapport, c'est vrai.

M. Michel LOYAT : C'était effectivement un peu trop elliptique mais il y avait quand même un renvoi à l'acte qui avait été approuvé en 2000. Par ailleurs le paragraphe indiquait bien le principe, ce bail dont le montant annuel du loyer était calculé à l'époque en prenant pour base l'emprunt contracté par la Ville etc., donc le principe était bien expliqué, il manquait le montant, il vient d'être indiqué.

M. LE MAIRE : Retenez deux choses : ça n'a rien coûté à la Ville, on a été remboursé, d'après ce que l'on me dit, au centime d'euro près et on a sauvé 90 emplois».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable (1 contre - 1 abstention) de la Commission n° 3, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés [2 abstentions du Groupe Centre Droit (Mme M. JEANNIN, Mme GELIN)] décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

M. LEUBA n'a pas pris part au vote.

Récépissé préfectoral du 14 septembre 2011.