

CONSEIL MUNICIPAL DU 5 NOVEMBRE 2019

ORDRE DU JOUR :

- ❖ **Informations**
- ❖ **Communications diverses et des décisions prises en application de l'art. L. 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales**

Affaire délibérative :

- 01) Site ASAT – Vente du bâtiment Cuénot par la ville de Maxéville à la société EUROFINS Hydrologie Est (SCI Maxéville Cuénot)

Questions orales

PROCES-VERBAL –AUDIO- CONSULTABLE EN MAIRIE

Département : MEURTHE-ET-MOSELLE
Arrondissement : NANCY
Canton : VAL DE LORRAINE SUD
Commune : **MAXEVILLE**

Nombre de conseillers :
en exercice : 29
présents :
votants :

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 5 novembre 2019**

**L'an deux mille dix-neuf, le cinq novembre, à dix-huit heures trente, les membres du Conseil municipal de Maxéville convoqués le vingt-huit octobre deux mille dix-neuf, se sont réunis en mairie sous la présidence de M. Christophe CHOSEROT (Maire), conformément aux articles L. 2121-10 et L. 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.
La convocation a été affichée le vingt-huit octobre deux mille dix-neuf.**

Présents : M. CHOSEROT (Maire), Mme BOCOUM, M. MIRON, Mme DELRIEU, M. PIVEL, Mme RIES, M. RICCI, Mme COLLET, M. RACKAY (Adjoints), Mme BELLUSSI, M. SCHMITT, M. LOUIS, M. SIMON, M. HENRIET, M. GUILLAUME, Mme GORSKI, Mme EL BAZINI, Mme JONQUARD, Mme JOUVIEN-MOURI, M. BEGORRE, Mme WOJTYNIA, Mme PERNOT

Absents ayant donné procuration :

- Noëlle BAR a donné procuration à Alain SIMON
- Didier BONHOMME a donné procuration à Romain MIRON
- Patrick CUNY a donné procuration à Olivier PIVEL
- Benjamin ROJTMAN-GUIRAUD a donné procuration à Mireille GAZIN
- Michel BONAMOUR a donné procuration à Olivier HENRIET

Absents excusés : Christophe CUNY
Mireille GAZIN

Conformément à l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, Emmanuelle COLLET et Marie WOJTYNIA ont été désignées pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, qu'elles ont acceptées.

Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération sera affiché à la porte de la mairie.

**COMMUNICATION DES DECISIONS PRISES EN APPLICATION DES ARTICLES
L. 2122-22, L. 2322-1, L. 2322-2 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES
TERRITORIALES**

Conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 17 avril 2014, lui conférant délégation de certaines affaires prévues par l'art. L. 2122-22, du Code Général des Collectivités Territoriales ainsi qu'aux art. L. 2322-1 et L. 2322-2 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Le Maire de la ville de Maxéville informe les membres du Conseil Municipal qu'il a :

- renoncé à exercer son droit de préemption sur les Déclaration D'Intention d'Aliéné (DIA) présentées par :

- Maître DEVOTI Matthieu, pour l'immeuble cadastré AM 69/87/144/147, enregistrement 19N0078
- Maître BAI Joël, pour l'immeuble cadastré AC 888, enregistrement 19N0079

- Maître CUIF Benoît, pour l'immeuble cadastré AI 326/328/329, enregistrement 19N0080
- Maître NARBÉY Pierre-Georges, pour l'immeuble cadastré AH 343/344, enregistrement 19N0081
- Maître ROSSINOT Sophie, pour l'immeuble cadastré AB 111, enregistrement 19N0082
- Maître MAYEUX Jean-François, pour l'immeuble cadastré AE 473/475/493, enregistrement 19N0083
- Maître BAI Joël, pour l'immeuble cadastré AS 265, enregistrement 19N0084
- Maître BAI Joël, pour l'immeuble cadastré AP 62, enregistrement 19N0085
- Maître MANGEOT Christophe, pour l'immeuble cadastré AE 185/253/261, enregistrement 19N0086
- Maître CUIF Benoît, pour l'immeuble cadastré AC 469, enregistrement 19N0087
- Maître CUIF Benoît, pour l'immeuble cadastré AR 92, enregistrement 19N0088
- Maître BIDAUD Matthieu, pour l'immeuble cadastré AE 66, enregistrement 19N0089
- Maître PETITPAS AUDREY, pour l'immeuble cadastré AR 54/55, enregistrement 19N0090

Département : MEURTHE-ET-MOSELLE
Arrondissement : NANCY
Canton : VAL DE LORRAINE SUD
Commune : **MAXEVILLE**

Nombre de conseillers :
en exercice : 29
présents : 22
votants : 27

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 5 novembre 2019**

L'an deux mille dix-neuf, le cinq novembre, à dix-huit heures trente, les membres du Conseil municipal de Maxéville convoqués le vingt-huit octobre deux mille dix-neuf, se sont réunis en mairie sous la présidence de M. Christophe CHOSEROT (Maire), conformément aux articles L. 2121-10 et L. 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales. La convocation a été affichée le vingt-huit octobre deux mille dix-neuf.

Présents : M. CHOSEROT (Maire), Mme BOCOUM, M. MIRON, Mme DELRIEU, M. PIVEL, Mme RIES, M. RICCI, Mme COLLET, M. RACKAY (Adjoints), Mme BELLUSSI, M. SCHMITT, M. LOUIS, M. SIMON, M. HENRIET, M. GUILLAUME, Mme GORSKI, Mme EL BAZINI, Mme JONQUARD, Mme JOUVIEN-MOURI, M. BEGORRE, Mme WOJTYNIA, Mme PERNOT

Absents ayant donné procuration :

- Noëlle BAR a donné procuration à Alain SIMON
- Didier BONHOMME a donné procuration à Romain MIRON
- Patrick CUNY a donné procuration à Olivier PIVEL
- Benjamin ROJTMAN-GUIRAUD a donné procuration à Mireille GAZIN
- Michel BONAMOUR a donné procuration à Olivier HENRIET

Absents excusés : Christophe CUNY
Mireille GAZIN

Conformément à l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, Emmanuelle COLLET et Marie WOJTYNIA ont été désignées pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, qu'elles ont acceptées.

Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération sera affiché à la porte de la mairie.

SITE ASAT -- VENTE DU BATIMENT CUENOT PAR LA VILLE DE MAXEVILLE A LA SOCIETE EUROFINS HYDROLOGIE EST (SCI Maxéville Cuénot)

Rapporteur : M. le Maire

*Vu l'extrait cadastral indiquant la Ville de Maxéville propriétaire des parcelles AP n°15 et n°52 situées 355 rue Lucien Cuénot et au lieu-dit les Composants, et supportant une ensemble immobilier à usage industriel, sur une surface totale de 5,59ha et une surface bâtie de 8 200 m²,
Vu le rapport de la Chambre Régionale des Comptes couvrant la période d'observation 2007 - 2011,
Vu la lettre d'intention concernant une proposition d'achat du bâtiment Cuénot émise en date du 18 septembre 2018 par la société EUROFINS Hydrologie Est,
Vu l'offre d'acquisition de l'immeuble et l'ensemble de ses parcelle émise en date du 5 mars 2019 par la société EUROFINS Hydrologie Est,
Vu l'avis France Domaine en date du 4 octobre 2019 estimant le bien à 4 000 000 € hors droits et taxes,*

Exposé des motifs :

Les sites de l'ancienne ferme Saint Jacques et des anciennes carrières Solvay sur le Plateau de Haye à Maxéville, connaissent depuis les années 1980 un important développement économique autant source d'emplois, que vecteur d'une image attractive et dynamique pour le territoire maxévillois.

Ce développement se matérialise aujourd'hui de part et d'autre de l'autoroute A31, par :

- l'implantation d'entreprises, de sociétés et du CFAI, au sein des Zones d'Activité Economique Saint Jacques 1 et 2,
- la construction et l'exploitation de la plus grande des salles de spectacles de la Métropole, le Zénith de Nancy,
- L'Ecoparc avec son complexe immobilier Océanis, la société Aubade et la concession Saint Christophe Automobile,
- un ensemble industriel situé rue Lucien Cuénot, dont l'histoire est jalonnée par :
 - ✓ l'installation en 1985 dans le cadre du plan FABIUS pour la Lorraine, par la société SGS THOMSON d'un site de production, d'assemblage et de test de semi-conducteurs,
 - ✓ son rachat en 1993 par la société ASAT, filiale du groupe sino-britannique QPL (Hong Kong),
 - ✓ la liquidation judiciaire en 2002 de cette société ASAT,
 - ✓ l'acquisition du site en 2003 par la Ville de Maxéville,
 - ✓ l'occupation du site à ce jour par deux sociétés leaders en matière de biotechnologie et de services informatiques : EUROFINS Hydrologie Est et ADISTA.

Le site a été acquis par la Ville de Maxéville pour un montant de 3M€ en 2003. Dans son dernier rapport d'observation des comptes de la commune rendu en 2011, la Chambre Régionale des Comptes mentionne : « Le coût financier pour la commune pouvait être évalué, fin 2011, à un peu plus de 14,3M€, tandis que le projet avait initialement été estimé à 3M€ ».

De plus, le montant des loyers perçus par les locataires étant inférieur au remboursement de la dette contractée pour cet ensemble immobilier, le budget principal de la collectivité doit annuellement mobiliser une subvention nécessaire à la prise en charge du déficit du budget annexe Cuénot dont le montant cumulé jusqu'en 2018 (CA) s'élève à 5M€.

Enfin, la collectivité a contracté pour ce bâtiment Cuénot, 6 emprunts pour un montant total et initial cumulé de 10,2 M€, comportant un emprunt structuré dit « toxique » :

- dont le remboursement périodique de l'annuité reste, malgré une mobilisation potentielle du Fonds de Soutien de l'Etat relatif aux emprunts structurés à risque, susceptible de fortement fluctuer en fonction de l'évolution de la parité USD/CHF,
- et dont tout remboursement anticipé nécessite, en sus du Capital Restant Dû (CRD), le paiement d'une Indemnité de Remboursement Anticipé (IRA) fluctuant également en fonction de l'évolution de la parité USD/CHF.

Face à cette situation, la municipalité a toujours recherché un(des) acquéreur(s) potentiel(s).

Partie prenante d'un groupe français de biotechnologie implanté dans 35 pays et employant plus de 14.000 personnes, le locataire EUROFINS Hydrologie Est a dans ce sens officiellement manifesté en date du 18 septembre 2018, son intention concernant une proposition d'achat du bâtiment Cuénot dont la valeur vénale est estimée en date du 4 octobre 2019 par France Domaine à 4 000 000 € hors droits et taxes.

Consciente et soucieuse de devoir engager à court terme des travaux ne pouvant être assumés par la collectivité faute de ressources financières suffisantes, le futur propriétaire, la société EUROFINS Hydrologie Est a fait estimer en 2018, via une étude de qualification immobilière confiée à la société SOCOTEC, des travaux pour un montant à 1 065 000€ portant :

- sur la rénovation de l'enveloppe extérieure du bâtiment,
- et sur l'adaptation aux besoins de son organisation intérieure.

Par conséquent, l'offre d'acquisition pour l'immeuble et l'ensemble de ses parcelles émise en date du 5 mars 2019 par la société EUROFINS Hydrologie Est à hauteur de 3 500 000€ intègre des obligations de travaux de clos et couvert incombant à la collectivité, propriétaire de l'ensemble immobilier.

Décision :

Après avis favorable des commissions Finances et Environnement/Participation citoyenne qui se sont réunies en date du 24 octobre 2019, il vous est proposé :

- De céder l'ensemble immobilier industriel et son terrain d'assiette, sis 355, rue Lucien Cuénot et au lieu-dit les Composants à Maxéville, à la SCI Maxéville Cuénot pour un montant de 3 500 000 € hors frais annexes,
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer avec la SCI Maxéville Cuénot la promesse de vente et tout acte, administratif ou notarié, à intervenir, ainsi que tout document se rapportant à cette affaire.

VOTE DU CONSEIL : A L'UNANIMITE