LE NOGENTEL : Faisons les comptes !

Alors qu'un ancien conseiller municipal a lancé une nouvelle polémique relative au règlement du contentieux du Nogentel, le Conseil Municipal du 9 mars dernier, à l'occasion du Débat d'Orientations Budgétaires 2015 a pris acte de la reprise budgétaire de provisions comptables constituées règlementairement par la Commune dans le cadre de ce contentieux.

Il est essentiel de rappeler que ce n'est pas la Ville qui a confié l'exploitation du Nogentel à un nouvel exploitant, mais le Tribunal de Commerce de Créteil par un jugement du 12 octobre 2011.

L'audience qui s'était déroulée le 21 septembre 2011 est fidèlement rapportée.

Le Ministère Public s'est opposé à une clôture pour extinction du passif estimé à 1 082 103,71 € de la part de l'ancienne dirigeante au motif que la demande de cette dernière ne respectait pas, sur la forme, les textes et n'était assortie d'aucune garantie financière ni de paiement, et qu'aucun projet d'entreprise ne l'accompagnait.

Le représentant du Parquet était favorable à l'offre de reprise présentée par les repreneurs.
Et, en cas de refus de cette offre, il demandait que soit prononcée la liquidation judiciaire. Cette conversion en liquidation judiciaire aurait entraîné, notamment, le licenciement des 27 salariés attachés à l'exploitation du fonds de commerce.

Parmi les éléments incorporels du fonds cédé par décision de justice figurent bien les droits au bail des locaux.

Dans cette affaire, la Ville ne donnait pas en location des locaux libres de toute occupation. Ces locaux étaient occupés depuis 40 ans par la même entreprise pour l'exercice d'une activité d'hôtel- restaurant et qui, en 2011, employait 27 salariés. Les baux n'avaient fait l'objet ni d'une résiliation amiable, ni d'une résiliation judiciaire.

La locataire bénéficiait de la « propriété commerciale » et ses loyers étaient fixés conformément à la législation en matière de baux commerciaux.

A partir de 2002, des différends sont apparus entre la Ville et sa locataire. Ils portaient sur les mauvaises conditions de règlement des loyers et des charges par la locataire, ainsi que sur les montants des dits loyers. La Commune avait donné à bail ces locaux, à compter du 1er juillet 1972, moyennant un loyer très faible en contrepartie de la réalisation par la locataire des travaux de second œuvre sur l'hôtel. Cette situation d'un loyer modéré a perduré pendant 27 ans. C'était oublier que cet hôtel n'était pas municipal et que la Ville n'était pas associée avec sa locataire. Il fallait choisir entre l'intérêt de l'exploitant, dont les relations avec la Ville étaient anciennes, et l'intérêt général. D'autant que le revenu d'un bien immobilier impacte sur sa valeur.

Des contentieux ont donc pris naissance. En effet, la locataire estimait que sa charge locative annuelle alors de 109 041,75 € était déjà élevée et que le montant des loyers obtenus judiciairement par la Ville, avec effet rétroactif, la plaçait dans des difficultés financières en raison des arriérés à payer. D'autre part que sa nouvelle charge locative annuelle de 161 724,92 € (145 800 € + 15 924,92 €) était insupportable au plan de l'exploitation de l'hôtel.

Selon elle, cette situation financière l'avait contrainte à déposer son bilan le 18 novembre 2009. Le passif déclaré par l'entreprise défaillante s'élevait à 1 096 497, 59 €. La Ville avait été amenée à déclarer une créance locative de 626 276, 40 € dont 198 857, 35 € à titre privilégié (un bailleur détient un privilège pour les 2 dernières années de loyers impayés avant le jugement d'ouverture de la procédure) et 427 419, 05 € à titre chirographaire. Cette créance globale de la Ville représentait à elle seule 57% du passif déclaré.

L'existence de procédures en cours n'a pas été cachée au Tribunal de Commerce de Créteil, bien au contraire, et ce alors qu'il s'agissait de rapports n'impliquant que le bailleur et sa locataire. C'est pourquoi le Tribunal a même fixé à 405 000 € l'indemnité transactionnelle à verser à la Ville par les repreneurs pour qu'il soit mis fin aux procédures et délivré de nouveaux baux concomitamment à la cession .

En ce qui concerne la terminologie utilisée, il s'agissait de nouveaux baux mais, À TITRE DE RENOUVELLEMENT des précédents baux, comme cela a été clairement indiqué dans les projets d'actes présentés au Conseil Municipal du 14 décembre 2011 (protocole d'accord et bail résultant de la fusion de 2 précédents baux distincts).

Comment le loyer a-t-il été fixé ?

Dans un cadre transactionnel, à partir des propositions faites par les candidats à la reprise du fonds de commerce de la société en redressement judiciaire.

Sur les 3 propositions de reprise présentées devant le Tribunal, 2 repreneurs proposaient un nouveau loyer annuel de 220 000 € et le 3ème un loyer annuel de 250 000 €, mais le prix de cession offert n'était que de 50 000 € et aucune indemnité transactionnelle n'était versée à la Ville.

Dans ce dossier, la Ville estimait que le prix de cession du fonds de 550 000 € proposé par 2 repreneurs sur 3 et retenu par le Tribunal de Commerce de Créteil, devait lui permettre de récupérer sa créance privilégiée de 198 857, 35 €, mais pas de récupérer sa créance chirographaire de 427 419,05 € provisionnée en totalité, et qu'elle allait perdre. (C'est d'ailleurs très exactement ce qui s'est passé 2 ans plus tard…)

Il fallait donc que la Commune défende les intérêts des Nogentais en demandant une indemnité transactionnelle la plus élevée possible. Il lui fallait aussi améliorer le revenu qu'elle tire de la location des murs de l'hôtel, qui lui permet budgétairement de s'acquitter du loyer du Stade sous la Lune Alain Mimoun.

Le tout en permettant au nouvel exploitant de réaliser les indispensables travaux de ravalement et de rénovation de l'hôtel.

La Ville, qui, d'ailleurs, ne s'était pas opposée à la demande de clôture pour extinction du passif formulée par l'ancienne dirigeante lors de l'audience du 21 septembre 2011, n'avait pas l'intention d'empêcher la reprise du fonds de commerce de sa locataire.

Elle était prête à revoir ses positions, au plan judiciaire, et à consentir des efforts financiers pour 2 raisons principales. D'abord, afin de permettre la reprise des 27 emplois existants.

Ensuite pour soutenir l'ensemble des activités économiques du Centre Nautique dont le rôle est majeur pour le commerce de proximité dans le quartier du Port. D'autant que la Commune classée « Ville Touristique » le 10 juin 2010 en raison de la position exceptionnelle que lui confère son Port de Plaisance considère que le Nogentel est placé au cœur de son dispositif touristique.

Est-il possible aujourd'hui de faire un premier bilan du règlement de ce contentieux en regard des Finances communales ?

Faisons les comptes:

1°) La Commune perçoit chaque année une augmentation de loyer de 58 276 € (220 000 € - 161 724 €) et les charges locatives lui sont effectivement remboursées.

2°) La Commune perçoit chaque année 50 000 € au titre de l'indemnité transactionnelle convenue.

3°) A l'occasion du vote du Budget 2015, le 9 avril prochain, le Conseil Municipal reprendra des provisions constituées pour ce contentieux à hauteur de 712 725 € ce qui équivaut à plus de 3 points d'impôts (1 % estimé à 221 531 €).

Depuis le 1er janvier 2012, les recettes de fonctionnement de la Ville ont donc augmenté de :
58 276 € x 3 + 50 000 € x 3 + 712 725 €, soit un total de 1 037 553 €.

Au cours des 6 prochaines années, la Ville devrait percevoir des recettes de fonctionnement supplémentaires :
- 58 276 € x 6 soit 349 656 €,
auxquelles s'ajouteront les augmentations indiciaires triennales du loyer.
- 50 000 € x 6 soit 300 000 €,
soit un total de 649 656 €.

Le simple bon sens permet de constater que le contentieux du Nogentel a été réglé dans de bonnes conditions pour la Ville et permet notamment, en 2015, d'éviter une augmentation d'impôts supplémentaire de plus de 3 %. C'est une bonne chose pour les Nogentais.

Ainsi, alors que la précédente locataire avait bien du mal à régler son loyer annuel de 161 724 € et rembourser ses charges locatives, le nouvel exploitant verse à la Ville chaque année 270 000 € (220 000 € + 50 000 €).

A noter que le nouveau loyer de 220 000 € a augmenté de plus de 36% par rapport au dernier loyer incombant à la précédente locataire, et de plus de 101 % par rapport au loyer qu'elle devait payer en 2001. Ce loyer, après avoir été faible puis modéré, est aujourd'hui raisonnable.

De surcroît, le nouvel exploitant, qui devait réaliser des travaux de ravalement et de rénovation de l'hôtel, qu'il avait estimés à 1 270 011 € H.T, a déjà réalisé 2 000 000 € T.T.C de travaux de rénovation , et le ravalement reste à faire.

Geste suffisamment remarquable pour être rappelé, ce nouvel exploitant, le jour de l'audience, a bien voulu s'aligner sur la meilleure proposition financière d'indemnité transactionnelle présentée par un autre candidat repreneur, en portant la sienne de 405 000 € à 450 000 € , ce à quoi rien ne l'obligeait compte tenu de la décision du Tribunal.

L'exploitation de l'hôtel par l'ancienne dirigeante, pendant la période d'observation accordée par le Tribunal accusait une perte d'exploitation de 220 444 € en 2010, et une perte de 126 304 € sur les 7 premiers mois de l'année 2011. L'immeuble datant des années 1970 ne répondait plus aux normes hôtelières en vigueur, en raison d'espaces communs et de circulation très largement surdimensionnés.

Que serait devenu le Nogentel si les exploitants actuels n'avaient pas proposé de le reprendre ?