

Un rachat polémique à 7,5 millions

Pourquoi la Ville va racheter 7,5 millions d'euros un bâtiment vendu 1,4 million en 2007 ? Le maire d'Orléans répond, point par point.

Florent Buisson

florent.buisson@centrefrance.com

« **U**n fiasco financier, une décision incompréhensible. » Alors que Corinne Leveux-Teixeira, leader de l'opposition municipale PS, n'a pas de mots assez durs pour juger la décision de la municipalité de racheter la Halle Charpenterie, Olivier Carré répond.

Petit rappel, pour mieux comprendre. La Ville a fait construire le site, au début des années 2000, pour 3 millions d'euros, avant de le revendre à un promoteur privé pour 1,4 million en 2007. D'ici fin 2017, elle va racheter la Halle, qui accueille quatre locaux commerciaux dont un vide (*ex-Passion Culture*) sur 10.000 m². Pour 7,5 millions, selon le maire.

Une enseigne culturelle

« S'il y a eu un fiasco financier, c'est plutôt à l'origine du projet, se défend Olivier Carré. Lorsque l'ex-maire Jean-Pierre Sueur (maire socialiste, de 1989 à 2001) a fait construire une halle pour abriter un marché couvert dont les grossistes n'ont pas voulu, car ils ne pouvaient même pas y rentrer un camion. Ensuite, nous, en 2001 (*Olivier Carré était alors le 1^{er} adjoint du maire, Serge Grouard*), on récu-



MENSUALITÉS. La Halle Charpenterie sera rachetée par la Ville pour 7,5 millions d'euros. Mais elle rapportera 400.000 € par an en loyers, selon le maire.

père une coquille vide. Donc on la revend comme telle. Aujourd'hui, on parle d'un immeuble qui encaisse des loyers, avec un rendement. Ce n'est pas la même chose en termes de prix de vente. Non seulement on a encaissé la taxe foncière tous les ans, mais on rachète un bâtiment qui rapporte de l'argent et que l'on peut céder quand on veut, si le repreneur a un projet qui nous convient. »

Droit dans ses bottes, calcul savant à l'appui, Olivier Carré estime que l'immeuble abritant

ces quatre commerces rapportera à la ville, une fois plein, « 400.000 euros par an à la grosse louche et qu'il sera amorti, en gros, en 15 ans ».

« Mais on ne fait pas une opération financière, on souhaite maîtriser ce qu'il y aura à la place de l'ancien site Passion Culture, ajoute-t-il. On a appris que Casino vendait ses bâtiments dans le secteur (*rue des Halles compris, notamment ceux qui abritent Etik & Bio et le Grenier à pain*). On n'avait pas de souci avec ce que proposait le repre-

neur des autres sites, en gros de conserver l'existant, mais on n'était pas d'accord avec les visées de Casino, d'installer une salle de sport à la place de Passion Culture. Nous voulions une enseigne culturelle. Ils nous ont dit, "Vous n'êtes pas d'accord, organisez-vous". On s'est organisé, on a trouvé une société liée au secteur culturel marchand intéressée pour s'installer, et on a décidé de racheter. On n'est pas parti à l'aveugle. »

Pour l'opposition municipale socialiste, cette méthode consis-

tant à faire racheter des locaux commerciaux par un des satellites de la Ville (*la Sempat, société d'économie mixte, qui appartient majoritairement à la Ville mais a comme actionnaires, le Crédit Mutuel, la BNP...*) est une façon de « déléguer sa dette ».

Amorti en 15 ans selon le maire

« Pardon mais là l'opposition ne comprend pas grand-chose, sourit Olivier Carré. Vous pensez que BNP, le Crédit Mutuel, etc. laisseraient faire une opération conduisant à s'endetter ? On achète environ 7,5 millions d'euros le site, c'est conforme à l'estimation liée aux loyers et au rendement. On table sur 5 % de rendement par an (*400.000 euros par an de loyers, c'est 5 % du prix du site, estimé à 7,5 millions d'euros*), c'est comme ça que le prix est fixé. Et quand bien même on déléguerait des dettes, alors on déléguerait aussi des recettes ! »

Enfin, le maire indique que les loyers des commerces déjà installés (*Délirium café, Garden Ice, etc.*) ne bougeront pas mais le nouvel arrivant disposera d'un prix plus modéré, en vertu de son activité commerciale moins rentable. « On négocie un loyer correct mais pas à la hauteur de ce que réclamerait un privé, pour une salle de sport par exemple. » De son côté, l'opposition PS envisage de saisir la Chambre régionale des comptes. ■