

ZAC de Planoise - Cession par la Société d'Équipement du Département du Doubs à la Société Anonyme Immobilière d'Économie Mixte de la Ville de Besançon des locaux en rez-de-chaussée d'immeubles - Avances en compte d'associé - Convention entre la Ville et la SAIEMB - Transfert des garanties d'emprunts de la SEDD à la SAIEMB

M. l'Adjoint PONÇOT, Rapporteur : Par délibération du 1^{er} juillet 1991, l'Assemblée Communale donnait son accord au principe de la cession par la Société d'Équipement du Département du Doubs à la Société Anonyme Immobilière d'Économie Mixte de la Ville de Besançon de la propriété des locaux en rez-de-chaussée d'immeubles de la ZAC de Planoise non encore commercialisés. Cette société patrimoniale apparaît en effet plus apte à prendre en charge la gestion et la commercialisation de ces locaux commerciaux et professionnels que la SEDD (Société d'aménagement).

Ce transfert de propriété porte sur 2 230 m² de locaux dont 999 m² bruts de gros œuvre et 1 231 m² aménagés.

Des négociations ont donc été menées avec la SAIEMB pour arrêter les conditions de cette cession. Il en ressort :

Prix de cession

Le bilan présenté par la SEDD et approuvé par la Ville fait ressortir un coût d'opération de 12 598 189,50 F HT. L'étude économique faite par la SAIEMB en fonction de la rentabilité qui peut être attendue de ces locaux a montré que le prix d'achat ne peut être supérieur à 10 566 149,03 F HT et qu'en conséquence, la participation de 2 032 040,47 F HT déjà versée par la Ville à la SEDD doit rester acquise à l'opération. Il a donc été convenu que ce montant de 10 566 149,03 F HT, soit 12 531 452,74 F TTC constituerait le prix de cession de ces locaux à la SAIEMB.

Règlement de la cession

Outre les emprunts qu'elle aura à mobiliser (1 255 000 F et prêt relais TVA de 1 965 303,72 F), la SAIEMB pourra disposer :

* du transfert du montant des emprunts contractés par la SEDD pour cette opération d'aménagement des rez-de-chaussée, soit un total de 2 852 551,68 F et pour lesquels la Ville a accordé sa garantie, à savoir :

- un emprunt de 565 000 F auprès de la CDC pour une durée de 15 ans, réalisé en deux prêts de 479 000 F et 85 000 F (délibération du Conseil Municipal du 15 décembre 1986 modifiée par délibération du 7 novembre 1988), capital restant dû : 406 743,42 F et 75 895,33 F

- un emprunt de 2 730 000 F auprès de la CDC pour une durée de 15 ans réalisé en deux prêts de 1 153 000 F et 454 000 F (délibération du 29 février 1988), capital restant dû : 1 073 906,46 F et 440 591,90 F

- un emprunt de 605 000 F auprès du Crédit Local de France pour une durée de 15 ans (délibération du 27 juin 1988), capital restant dû : 541 532,12 F

- un emprunt de 337 000 F auprès du Crédit Local de France pour une durée de 15 ans (délibération du 24 avril 1989), capital restant dû : 313 882,45 F.

Il conviendra donc d'opérer le transfert de la garantie de la Ville, de la SEDD à la SAIEMB pour les emprunts précités.

Le financement par la SAIEMB de l'acquisition de ces locaux interviendra à hauteur de :

- 6 072 855,40 F par les différents emprunts énumérés ci-dessus, transférés ou à contracter,
- 960 960 F par le produit estimé de la vente prochaine de locaux,
- 5 497 637,35 F par des avances d'associé non rémunérées.

En effet le solde du financement, soit 5 497 637,35 F ne peut dans l'immédiat et sans mettre en péril la gestion de la SAIEMB, être apporté par la société. Il a donc été convenu avec la Caisse des Dépôts et Consignations, principal associé de la Ville au sein de la SAIEMB, que cette somme serait apportée par la Ville sous forme d'avances d'associé non rémunérées et remboursables, à consentir en 1991 et 1992.

Une convention serait passée à cet effet avec la SAIEMB et préciserait notamment :

- * que cette avance de 5 497 637,35 F sera remboursable en 10 ans, par fractions annuelles égales, à compter de l'année 1993 et cela déduction faite des pertes éventuelles enregistrées l'année précédente pour l'opération,
- * que le remboursement sera effectué après approbation des comptes de l'exercice écoulé et ne dépassera pas 25 % du résultat annuel dégagé par la SAIEMB ; qu'il ne fera pas l'objet de report,
- * enfin à l'expiration de la période de 10 années et jusqu'à l'extinction du remboursement des emprunts repris ou mis en place par la SAIEMB pour cette opération, la Ville prendrait l'engagement de verser à la SAIEMB le montant des loyers non perçus pour le cas où sur une durée excédant 3 mois consécutifs, plus de 25 % des surfaces acquises feraient l'objet d'une vacance locative.

Le financement par la Ville de ces avances d'associé serait assuré comme suit :

- avance d'associé à consentir en 1991, à hauteur de 3 612 236,73 F, par des crédits actuellement disponibles au budget de la Ville pour l'opération de Planoise au chapitre 925.2/2548.78005.20200 par transfert d'un crédit de même montant du chapitre 908.0/233.78005.30300,

- deuxième avance d'associé de 1 885 400,62 F à verser au 1^{er} avril 1992, constituée pour 400 000 F d'un reversement de la SEDD à la Ville au titre du bilan de gestion locative des rez-de-chaussée de Planoise, le solde, soit 1 485 400,62 F serait à inscrire au BP 1992.

Le Conseil Municipal est invité à statuer et en cas d'accord, à décider :

- de la cession par la SEDD à la SAIEMB de 2 230 m² de rez-de-chaussée d'immeubles dans la ZAC de Planoise,

- du transfert à la SAIEMB de la garantie des emprunts de l'opération aménagement accordée initialement à la SEDD en autorisant M. le Député-Maire à signer les conventions à intervenir,

- d'accorder des garanties d'emprunts de 1 255 000 F et du prêt relais TVA 1 965 303,72 F à contracter par la SAIEMB qui feront l'objet du point suivant de l'ordre du jour,

- d'accorder à la SAIEMB des avances en compte d'associé, non rémunérées remboursables, en autorisant M. le Député-Maire à signer la convention à intervenir,

- d'autoriser M. le Député-Maire à transférer la somme de 3 612 236,73 F du chapitre 908.0/233.78005.30300 au chapitre 925.2/2548.78005.20200 pour règlement de l'avance d'associé remboursable à consentir en 1991,

- d'ouvrir en recettes et en dépenses une somme de 400 000 F au BS de l'exercice courant pour règlement de l'avance d'associé à consentir en 1992, respectivement au chapitre 908.0/233.78005.20200 et au chapitre 925.2/2548.78005.20200,

- de s'engager à inscrire au BP 1992 le complément de cette avance d'associé remboursable au même crédit que ci-dessus et à hauteur de 1 485 400,62 F.

M. PONÇOT : Nous avons passé une concession d'aménagement avec la SEDD lors de la réalisation de la ZAC de Planoise. Lors de cette réalisation, il y avait bien entendu des logements, notamment HLM, et puis des rez-de-chaussée. Ces rez-de-chaussée, à l'époque, on avait peut-être eu l'illusion qu'on les vendrait facilement. Par conséquent, l'aménageur leur a peut-être davantage donné d'importance et a en quelque sorte forcé leur prix pour équilibrer et rentrer dans l'enveloppe au niveau du logement social, si bien que les rez-de-chaussée sont sortis avec un prix de vente certainement trop cher, mais lorsqu'ils ont été construits, on pensait que la période euphorique au point de vue économique continuerait et que ce prix pourrait être atteint. Une partie des rez-de-chaussée d'immeubles n'ayant pas été vendue, il a fallu bien entendu en tenir compte et les gérer. Une partie a été aménagée et louée. D'autres ont été aménagés et n'ont pas trouvé de locataires. Une troisième catégorie de locaux n'ont pas été aménagés. Aujourd'hui, il faut sortir de cette situation.

La SEDD est une société d'aménagement, ce n'est pas une société de gestion du patrimoine de la Ville et c'est pourquoi nous demandons donc aujourd'hui à notre société de patrimoine de reprendre ces rez-de-chaussée en les achetant à la SEDD, mais nous sommes bien entendu obligés de tenir compte de la valeur réelle de ces rez-de-chaussée d'immeubles, et par conséquent la Ville devra compenser le déficit de 2 millions sur ces immeubles.

Nous espérons que la SAIEMB pourra louer les locaux qui sont actuellement aménagés et qu'elle pourra, dans un délai relativement rapide, aménager les locaux qui ne le sont simplement qu'en gros œuvre de manière à pouvoir participer à l'animation de la ZAC de Planoise. C'est une opération qui permettra ensuite d'avoir un bilan de Planoise plus clair dans la mesure où cette annexe qui consistait à avoir un bilan de la gestion des rez-de-chaussée disparaîtra du bilan de la ZAC de Planoise.

M. JACQUEMIN : Monsieur le Maire, ma première question est de savoir où sont situées ces cellules commerciales non vendues ?

M. PONÇOT : Un petit peu partout, il y en a Place de l'Europe notamment, rue Dürer et dans l'avenue qui mène à la Place de l'Europe.

M. JACQUEMIN : Est-ce que cela concerne la Place Cassin ?

M. PONÇOT : La Place Cassin a été vendue à une société, ce n'est pas notre problème à nous.

M. LE DÉPUTÉ-MAIRE : Ces rez-de-chaussée sont de chaque côté de la voie qui part de la Place Cassin et descend vers la Place de l'Europe.

M. JACQUEMIN : Monsieur le Maire, effectivement tout ce projet d'aménagement de la ZAC Planoise dans sa dimension commerciale, s'avère être un projet qui a été très difficile à conduire et qui coûte très cher à la collectivité. Cela rejoint ce que nous avons ressenti. Je n'ai jamais ici tellement parlé de la Place Cassin, cela a été une affaire extrêmement douloureuse pour tous les commerçants qui y sont venus vous le savez comme moi, les 20 et quelque qui ont fait faillite. A l'époque, on a tout de même dit que c'est parce que bien souvent ils n'étaient pas compétents ou que ceci ou que cela. Je crois que ce n'était pas du tout la vérité et que nous avons, vous avez dans cette opération d'aménagement, par le biais de la Société d'Équipement du Département du Doubs, engagé là des opérations fort coûteuses pour la collectivité. Moi ce que je souhaite Monsieur le Maire, c'est que de tels mécomptes n'aient pas à se reproduire.

L'autre considération que j'ai à faire ici, c'est que dans le cadre de cette cession à la SAIEMB, il faut tout de même le dire aussi aux Conseillers Municipaux, les risques pour autant ne sont pas éteints car le remboursement des avances ne se fera que si les comptes sont équilibrés. Donc c'est bien aujourd'hui la Ville qui prend les risques financiers de la liquidation de cette opération commerciale et cela recoupe ce que j'avais dit à propos de la ZAC Louise Michel et ce que je crois profondément, c'est que nous ne sommes et vous n'êtes pas équipés pour en fait mener des opérations commerciales de promotion. La preuve nous en est administrée ici une fois de plus !

M. LE DÉPUTÉ-MAIRE : La preuve n'est pas administrée aujourd'hui car c'est justement pour éviter que ne se reproduise ce qui s'est passé Place Cassin où finalement c'est une société privée qui avait acheté l'ensemble et revendu à des conditions épouvantables aux commerçants ces différents fonds de commerce. C'est pour éviter cela que justement les rez-de-chaussée qui sont donc rue Dürer et Place de l'Europe seront repris par la SAIEMB qui est, à notre avis, mieux qualifiée que la SEDD pour en réaliser directement la gestion, cette fois pas par un intermédiaire parisien. Donc nous avons tenu compte des échecs de la Place Cassin pour réaliser de façon différente la commercialisation du reste de cette ZAC de Planoise. Je crois qu'il est important de le souligner, mais bien entendu en faisant cela, nous prenons nous maintenant le risque de la commercialisation, c'est vrai, enfin par la SAIEMB qui est notre Société d'Économie Mixte dans laquelle nous avons, la Ville 51 % et la Caisse des Dépôts 49 %.

M. JACQUEMIN : Monsieur le Maire, il faut dire qu'il y a un double échec. Vous ne pouvez pas expliquer un échec par un autre échec, je veux dire il y a l'échec de la Place Cassin c'est tout de même la SEDD qui est allée imaginer le montage de commercialisation de la Place Cassin, c'est personne d'autre.

M. LE DÉPUTÉ-MAIRE : Oui.

M. JACQUEMIN : Et il y a aussi l'échec de l'autre formule que vous soulignez, c'est-à-dire de celle qui n'est pas passée par ce promoteur privé mais qui a laissé à la SEDD une mission de commercialisation qui est aussi un échec.

M. LE DÉPUTÉ-MAIRE : C'est vrai.

M. JACQUEMIN : Et nous repartons dans une autre formule avec la SAIEMB. Vous nous dites aujourd'hui la SAIEMB sera mieux armée pour commercialiser cela, souhaitons-le mais je me permets aussi d'attirer l'attention du Conseil sur le fait que pour autant nous ne sommes pas sortis des risques financiers.

M. LE DÉPUTÉ-MAIRE : C'est vrai, mais avez-vous une autre solution que celle qui est proposée ? Parce que vous savez, on a cherché partout. Alors premier échec Place Cassin, c'est vrai. Deuxième échec on commercialise mal les rez-de-chaussée, c'est vrai. Nous nous efforçons maintenant d'avoir une troisième piste qui est la SAIEMB, présidée par Jean PONÇOT et qui va faire tout son possible pour réussir la commercialisation de ce reste de rez-de-chaussée de la ZAC de Planoise. Voilà les faits.

M. BOICHARD : Je voudrais tout de même rappeler qu'entre le moment où nous avons lancé cette opération et aujourd'hui il y a eu un changement considérable dans la conjoncture. Ce qui était considéré comme possible et même comme relativement facile il y a une dizaine, une douzaine, voire une quinzaine d'années, s'est révélé au long des temps être infiniment plus difficile à réaliser. D'autre part, il faut voir les deux aspects de la chose, c'est-à-dire que cet aspect échec si vous voulez, je dirais difficulté en matière de commercialisation du commercial a facilité aussi l'autre aspect, l'autre revers de la médaille, c'est-à-dire la commercialisation des appartements. Il est incontestable que les deux aspects des choses ne peuvent être examinés l'un sans l'autre. Je crois que lorsque l'on fera le bilan définitif de l'opération de la ZAC de Planoise, nous serons sûrement moins sévères que vous Monsieur JACQUEMIN, enfin pas nous, ceux qui le feront.

M. LE DÉPUTÉ-MAIRE : D'autre part ce qu'on n'a pas indiqué, c'est qu'il y a Place Cassin des commerces qui ont réussi. Je n'en citerai pas mais vous les connaissez.

M. MAILLARD : Je pense qu'on est confronté là au problème d'aménagement du territoire en matière de zone d'activité commerciale. Pour qu'une zone d'activité commerciale soit rentable, il faut qu'il y ait une certaine densité commerciale, qu'on arrive à implanter un nombre de commerces significatif de manière à ce qu'il y ait une attractivité suffisante. Or la politique qu'on a engagée depuis quelques années a tendance à se développer d'une manière diffuse et non pas d'une manière concentrée ; on voit difficilement apparaître aujourd'hui des pôles d'attraction en matière d'activité commerciale.

Ce sont les difficultés que l'on rencontre actuellement au niveau du centre de Besançon. M. BOICHARD le disait tout à l'heure, on pouvait sans doute, il y a quelques années, imaginer que le développement de la ville allait se poursuivre et malheureusement il y a des revers économiques actuellement et depuis quelques années, et sans doute qu'on a vu trop grand en matière de capacité d'accueil dans le domaine de l'activité commerciale. Alors c'est dangereux parce que le fait de proposer un potentiel fort d'implantation en matière d'activité commerciale incite évidemment à développer le diffus au détriment du pôle d'attractivité et cela peut nuire considérablement à la survie, voire au développement global du commerce de la ville.

M. LE DÉPUTÉ-MAIRE : C'est une zone, Planoise, où il n'y a pas que de l'activité commerciale, elle est simplement complémentaire. Nous avons voulu y mettre quelques commerces de proximité, indispensables là où il y a plus de 20 000 habitants et qui ne sauraient remplacer des zones commerciales soit extérieures à Besançon, soit sur le territoire de la Ville et un commerce au centre-ville. Je crois qu'il y a finalement trois types de commerce. Il y a un commerce au centre-ville qui doit continuer d'attirer une certaine clientèle même venant de l'extérieur par sa qualité. Il y a un commerce de proximité qui doit exister dans tous les quartiers et cela existe parfois dans des conditions difficiles, mais il faut là une pharmacie, un bureau de tabac, un PMU tout ce qu'on veut, et puis il y a aussi des zones très attractives où on y met des grandes locomotives et on attire encore une autre clientèle. Mais je crois que ce sont trois types de commerce parfaitement complémentaires les uns aux autres.

Pour Planoise, c'est du commerce de proximité qui est nécessaire. Il n'a pas été rentable au départ lorsque ce secteur de Planoise était encore inoccupé ou insuffisamment occupé. Mais la zone de la Place Cassin, Place de l'Europe, est maintenant bien occupée d'où la nécessité d'y mettre un certain nombre de commerces. Voilà notre réflexion.

M. PONÇOT : Pour répondre à M. le Député JACQUEMIN, je crois que la différence entre ce qui était fait par la SEDD et ce qui sera fait par la SAIEMB tient en un constat. Le prix de vente du mètre carré par la SEDD qui devait tenir compte du bilan de la ZAC et du bilan de gestion des rez-de-chaussée était prohibitif et par conséquent la SEDD n'arrivait plus à vendre. D'autre part, le prix de location était défini aussi par un prix de revient et, par conséquent, était lui aussi prohibitif, si bien que nous avons des difficultés considérables pour commercialiser ces rez-de-chaussée. L'opération qui va nous permettre de repasser ces locaux à la SAIEMB, nous la réalisons à un prix de revient inférieur. Alors je suis d'accord, la Ville complète, la Ville est bien obligée de mettre la différence, mais cela va nous permettre de repartir sur un bon pied, sur un prix de vente et de location valable, c'est-à-dire commercialisable. D'autre part cela va permettre également de s'intégrer dans une relance de Planoise. Je vous rappelle qu'on va y installer au cours de l'année l'IFTS (Institut de Formation des Travailleurs Sociaux) dont nous avons parlé tout à l'heure, qui représentera 2 000 m² d'occupation nouvelle notamment sur les rez-de-chaussée, et à peu près 600 étudiants. D'autre part une clinique privée devrait voir le jour également cette année à Planoise. Un certain nombre d'opérations de construction de logements ont été programmées, donc nous voyons Planoise repartir d'un bon pied. Et je crois, Monsieur MAILLARD, que c'est effectivement cela, créer une zone d'attractivité nouvelle pour Planoise, qui devrait donner un second souffle et un dynamisme à ce quartier qui le mérite bien. C'est une opération qui est effectivement douloureuse mais je crois qu'elle était nécessaire, et il fallait la faire maintenant.

M. FOUSSERET : Je crois effectivement que la Place Cassin est un lieu qui est en train de prendre sa vitesse de croisière. Au début, il y a certainement eu des erreurs faites, on a bâti trop vite ce centre commercial, mais je pense qu'à terme ce lieu de la Place Cassin sera un pôle très attractif du commerce dans Planoise. Vous savez, et Jean PONÇOT vient de le rappeler, il y a un certain nombre d'administrations qui se sont décentralisées sur Planoise et tout cela, moi je me rends compte, et je ne

suis pas le seul Planoisien dans ce Conseil à le constater, en me promenant dans le quartier, que toutes ces implantations créent une vie, une animation. Personnellement, je crois très très fort au développement de ce secteur Cassin / Europe et on devrait très prochainement, je l'espère, arriver à des résultats concrets qui nous permettront de parachever tout ce secteur de Planoise.

La discussion est close.

M. PONÇOT, Président de la SAIEMB ne prenant pas part au vote, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et sur avis favorable de la Commission du Budget, adopte à l'unanimité, les propositions du Rapporteur.