

Développement commercial de la Place Cassin - Mission confiée à la SAIEMB - Approbation de la concession d'aménagement

M. LE MAIRE, Rapporteur : Le projet de convention qui vous est soumis permettra, dans le cadre d'un partenariat avec la SAIEMB, la poursuite de l'aménagement commercial de la Place Cassin.

L'opération est inscrite dans une logique économique cohérente et s'appuie sur un montage juridique et financier où l'implication de la Ville est forte.

1) L'aménagement de la Place Cassin est conçu comme une opération globale de développement commercial

a) Un espace commercial cohérent qu'il s'agit de renouveler

La vie des quartiers est importante dans une ville. A ce titre, le site de Planoise, par la densité de ses habitants, de ses services et de ses entreprises, représente un potentiel économique qu'il faut préserver et développer.

Au milieu des années 1980, la Société EUROMARCHÉ s'est implantée place Cassin au cœur d'un dispositif commercial qui regroupait, à l'époque, supermarché, cafétéria et boutiques diversifiées. Ce lieu était devenu un véritable pôle d'animation pour l'ensemble du quartier.

En 1993, la Société EUROMARCHÉ a été absorbée par le Groupe CARREFOUR, lequel, conformément à sa stratégie nationale, décidait de fermer l'activité commerciale de moyenne surface sur ce site pour y implanter une surface commerciale de type basique, laquelle ne correspondait pas aux besoins du quartier.

De ce fait, l'ensemble économique de la place Cassin a subi une dégradation constante, aggravée encore par la fermeture de la cafétéria ERIS.

Dès lors, soucieuse de la vie des quartiers, la Ville de Besançon a cherché à contribuer au renouveau économique de Planoise et pour ce faire, elle se propose d'acquérir et aménager les anciennes surfaces occupées précédemment par l'enseigne EUROMARCHÉ pour les louer ou les vendre à des opérateurs commerciaux.

Il s'agit de mettre en œuvre une véritable politique de redynamisation économique en suscitant la création de nouvelles structures commerciales et également en favorisant la création de nouveaux emplois.

b) L'amélioration des structures d'accueil

Un certain nombre de travaux vont être engagés, portant sur la restructuration du hall afin de renforcer l'attractivité des surfaces commerciales, sur la mise en place d'un auvent, sur le traitement des sols extérieurs et sur la mise en place d'une signalétique.

2) La SAIEMB agira pour le compte de la Ville, dans le cadre d'une concession d'aménagement

Celle-ci est conçue autour de quelques principes qui trouvent une traduction juridique et financière.

a) Les principes : une opération de développement des quartiers dont la Ville assure la maîtrise

Le développement de l'offre commerciale dans les quartiers qui font l'objet du contrat de ville conclu avec différents partenaires, notamment l'Etat, constitue une priorité.

La SAIEMB interviendra dans ce cadre, conformément à ses statuts révisés en 1993, pour apporter à la Ville ses compétences en matière d'acquisition, d'aménagement et de gestion des locaux.

Elle intervient également dans le cadre et pour la continuation des objectifs assignés à la ZAC de Planoise.

Elle agira pour le compte de la Ville de Besançon, comme mandataire pour l'acquisition et la gestion des locaux et maître d'ouvrage délégué pour les travaux.

b) Les fondements de la concession d'aménagement et les missions confiées à la SAIEMB

La Ville, en vertu de la loi du 2 mars 1982 qui autorise les collectivités locales à accorder des aides économiques indirectes, de l'article L 300.1 du Code de l'Urbanisme qui place au rang des actions et opérations d'aménagement celles qui ont pour objet de favoriser le maintien des activités économiques et du contrat de ville qui qualifie le quartier de Planoise de prioritaire au titre de la sauvegarde de l'offre commerciale, tient des compétences en matière de développement économique.

Elle confie à la SAIEMB les missions suivantes :

- acquisition et aménagement du bâtiment cédé par Carrefour et de ses abords,
- réalisation de travaux dans le cadre de l'aménagement. Ces travaux seront en principe réceptionnés dès la fin du deuxième trimestre 1995,
- assurer la promotion et la gestion locative des lieux,
- rechercher des acquéreurs pour ceux-ci.

La société est rémunérée par la Ville pour ses prestations. Il lui est versé deux rémunérations dont une, celle relative à la gestion locative, comprend un système d'intéressement :

- au titre des travaux réceptionnés au plus tard le 30 juin 1995 : 3,5 % du montant hors taxes de ceux-ci,
- au titre de la gestion locative, sur la base de 4 % des loyers mis en recouvrement TTC pour 1995, la rémunération est fonction de la mise en location ou en vente de l'ensemble des locaux selon le schéma suivant :
 - . mise en location ou en vente des locaux au cours de l'année 1996 : 7 % des loyers mis en recouvrement à partir de cette date,
 - . au cours de l'année 1997, le taux est de 6 % à partir de cette date,
 - . au cours de l'année 1998, il est de 5 % à partir de cette date.

En l'absence de mise en location ou en vente complète, la base de rémunération de 4 % reste applicable.

c) Durée de la concession

Elle est fixée à 15 ans à compter de la réception des travaux, soit jusqu'au 30 juin 2010.

Ces 15 années correspondent à la durée d'amortissement des emprunts contractés.

L'ensemble des biens concédés revient gratuitement à la Ville au terme de la concession.

d) Engagements financiers de la Ville

Dans l'attente d'une mise en location complète, voire d'une revente, si le bilan financier de l'opération est déficitaire, la Ville de Besançon participera à l'équilibre.

3) Montage financier prévisionnel de l'opération pour l'exercice 1995*a) Ressources*

La SAIEMB contractera, si vous approuvez le principe de l'opération et de la garantie d'emprunt dont il vous est demandé de délibérer par ailleurs, un emprunt «prêt projet urbain» CDC, à 6,5 % sur 15 ans, d'un montant de 16 746 500 F.

Cet emprunt servira notamment à préfinancer :

- l'acquisition du bâtiment pour 10 MF,
- les travaux prévus en 1995, pour 5 610 000 F selon l'estimation réalisée.

Pour 1995, la SAIEMB percevra d'INTERMARCHÉ un loyer évalué à 750 000 F. D'autres produits de location s'y ajouteront selon l'état de mise en location.

Il n'est pas attendu de produits de cession à très court terme.

Ceci portera les ressources prévisionnelles 1995 à 879 000 F compte tenu des charges récupérables (129 000 F).

b) Dépenses

L'annuité d'emprunt (intérêts et capital) s'élèvera à 1 781 644 F par an auxquels il conviendra d'ajouter les frais généraux et les charges du propriétaire.

Le total prévisionnel des dépenses sera donc de 2 822 000 F pour 1995.

c) Participation

Au titre de l'exercice 1995, la Ville de Besançon sera appelée à participer à l'équilibre de l'opération à hauteur de 1 943 000 F HT et 2 304 398 F TTC.

La SAIEMB est chargée, pour les années à venir, d'optimiser la gestion de l'espace dont elle sera propriétaire en :

- recourant à la location et à la vente,
- recherchant des économies sur les frais de gestion,
- négociant au mieux les conditions d'occupation locative.

La Commission Développement Economique a émis un avis favorable sur l'objet de la présente délibération.

Le Conseil Municipal est invité à autoriser M. le Maire à :

- signer avec la SAIEMB la convention de concession pour l'acquisition, l'aménagement, l'exploitation d'un bâtiment à vocation commerciale en vue de maintenir une activité économique sur le site de la Place Cassin,

- prévoir l'ouverture des crédits nécessaires à la couverture de la participation de la Ville de Besançon à l'équilibre de la concession pour un montant de 1 943 000 F HT (2 304 398 F TTC) au plus, au chapitre 908.0/232.95056.30200, au titre du budget primitif pour 1995.

M. LE MAIRE : Vous avez, résumée dans le rapport, la mission confiée à la SAIEMB. Notre société patrimoniale va prendre en charge cet aménagement de la Place Cassin en relation avec nos services d'Urbanisme bien sûr. Comme nous ne voulons pas lui faire supporter un déficit qui se répercuterait finalement sur les locataires des 2 000 logements de la SAIEMB, nous avons, en accord avec la Caisse des Dépôts qui est à hauteur de 49 % dans la SAIEMB, adopté cette proposition d'une concession d'aménagement entre la Ville et la SAIEMB. C'est vrai qu'il s'agit d'une grosse opération, 10 MF de rachat des murs pour cette Place Cassin et 6 MF environ de travaux, donc un investissement de 16 MF fait par la SAIEMB dans les conditions précisées dans le rapport.

M. JACQUEMIN : Monsieur le Maire, nous nous réjouissons que vous puissiez trouver le chemin d'une solution Place Cassin car il est vrai que cette place qui a été un acte d'urbanisme important pendant vos mandatures est néanmoins une préoccupation constante, pas seulement de la Municipalité mais du Conseil Municipal tout entier et aussi des habitants tant il est vrai qu'il est excessivement difficile de faire vivre cette place et tant il y a déjà eu de sinistres autour de ces opérations d'aménagement de la Place Cassin. Je rappelle simplement à l'intention du Conseil les difficiles équilibres budgétaires de la SAIEMB à travers les opérations du Jean de Vienne qui, Dieu merci, sont à peu près classées mais qui ont tout de même été excessivement coûteuses, Monsieur le Maire, pour tout le monde.

M. LE MAIRE : Oui.

M. JACQUEMIN : Je ne rappellerai pas non plus les très nombreuses faillites des commerçants dont on a peut-être tout de même un peu trop dit qu'ils n'étaient pas capables de s'installer, c'était un argument que vous avez volontiers mis en avant.

M. LE MAIRE : Monsieur JACQUEMIN, je ne peux pas laisser dire cela ! Je n'ai jamais accusé un commerçant de la Place Cassin d'être incompetent, incapable, etc. Absolument pas, cela n'a jamais été dans mes propos.

M. JACQUEMIN : Il y a eu au moins une trentaine de commerçants qui ont effectivement été pour certains d'entre eux très en difficultés personnelles et le problème demeure entier après bien des années. Soyons clairs, si nous arrivons à trouver une solution pour la Place Cassin, je m'en réjouis. Souhaitons qu'elle réussisse. Ce que nous aurions pu avoir, Monsieur le Maire, c'est tout de même la convention de concession que vous allez signer avec la SAIEMB. J'en demanderai communication puisque nous avons à nous prononcer dessus. Je dois dire que c'est une opération assez compliquée et un peu tordue puisque –non, messieurs ce n'est pas le soupçon !- c'est une difficulté majeure que de trouver une solution pour la Place Cassin.

M. LE MAIRE : Tordue n'est pas péjoratif !

M. JACQUEMIN : Et on est bien obligé de faire des contorsions pour s'en sortir.

M. LE MAIRE : Bien sûr !

M. JACQUEMIN : La SAIEMB ne veut pas prendre le risque financier de cette opération. Ce que je crois comprendre, c'est que le partenaire financier qu'est la Caisse des Dépôts ne veut pas porter cette opération financière, cela veut dire naturellement qu'il existe des risques financiers importants dans la solution proposée aujourd'hui. Il n'est pas honteux de le dire et c'est la réalité. Pourquoi ? Parce que cela fait suite au problème de la Place Cassin qui est un loupé d'urbanisme, c'est un loupé qui est clair et qui coûte très cher à la collectivité qui doit payer les additions qui s'ajoutent aux additions. Aujourd'hui, vous nous proposez une solution, Monsieur le Maire. Souhaitons qu'elle marche mais il faut bien savoir aussi que pour y arriver ce n'est pas facile.

Il y a une chose sur laquelle je m'interroge tout de même un petit peu, et c'est pour cela que j'aurais bien aimé avoir la convention de concession, c'est sur la rémunération de la SAIEMB puisqu'elle va être propriétaire de ces locaux et va devoir les vendre. La Ville qui n'est pas propriétaire va rémunérer le propriétaire pour qu'il puisse louer ces locaux dans de bonnes conditions. J'aurais préféré pour plus de netteté finalement qu'on dise : «on met tant au pot pour faire l'équilibre de fonctionnement de cette opération par an». C'est une opération, Monsieur le Maire, qui mériterait que nous disposions du bilan financier prévisionnel. Nous ne l'avons pas eu ce soir ; j'ai été à la commission que préside M. ANTONY où nous ne l'avons pas davantage eu. Je demande à ce qu'on ait ce dossier prévisionnel et à ce qu'on fasse clairement apparaître en terme de fonctionnement les subventions d'équilibre que nous serons amenés à mettre au pot dans cette opération. Moyennant quoi je me réjouis de cette solution si elle peut aboutir. Intermarché nous a déjà apporté la preuve dans d'autres sites de son savoir-faire, je crois que c'est un bon partenaire professionnel. Reste naturellement que plus de la moitié encore des locaux disponibles sont vides, c'est bien là aussi où il y a un risque majeur.

M. LE MAIRE : Cela fait 18 mois que nous travaillons sur ce dossier, cela fait 18 mois que je ne vous en ai pas parlé mais puisque c'est bloqué, je peux me permettre de le faire ce soir. C'est comme cela qu'on travaille parce qu'on est bien obligé ici et là de prendre des contacts qui ne réussissent pas, on recommence, etc. C'est le travail effectivement des services de la Mairie, du Service Economique dans ce cas-là et, mois par mois, on a essayé de faire ce montage. C'est vrai qu'il est tordu mais trouvez-moi un autre montage sauf à ce que la Ville s'implique directement, ce qui n'est pas dans ses compétences.

Il a été dit que c'était un loupé d'urbanisme, moi je dis que c'est un loupé de la société libérale. Si on a dû prendre ce dossier à bras le corps, c'est parce que Carrefour a racheté Euromarché et a ainsi rayé de la carte la Place Cassin nous laissant nous débrouiller. J'ai été très sévère dans les consultations que nous avons eues avec Carrefour. Finalement, c'est la collectivité qui doit encore reprendre cela tout doucement, tranquillement avec des contorsions me dit-on, avec des risques qui sont pris. La convention vient d'être à peu près terminée, on vous la passera, le bilan prévisionnel aussi est fait. J'ai reçu aujourd'hui même la lettre d'Intermarché confirmant son intérêt pour le projet, etc. c'est la pièce officielle. Jusqu'à présent nous avons des contacts avec Carrefour pour l'achat des murs par le SAIEMB et avec Intermarché pour s'y installer. Mais cela se passe presque au jour le jour et ne vous étonnez pas si ce dossier arrive en final devant vous simplement parce que nous devons passer convention avec la SAIEMB. Tout ce montage a été l'objet de discussions longues parfois pénibles et nous espérons, tout comme M. JACQUEMIN, la réussite de ce projet. On fait le pari que cela va maintenant marcher pas simplement pour cette surface-là, mais aussi pour les 1 300 m² pour lesquels il reste à trouver un locataire, pour l'ensemble des commerçants qui sont là autour et qui effectivement regardent avec beaucoup d'intérêt ce qui va se passer à partir de mai prochain. Tout cela est difficile et complexe mais je crois qu'on peut aujourd'hui dire que le travail notamment de notre Service Economique est concluant et il reste à souhaiter que cela puisse se poursuivre concrètement et qu'enfin on ait pu tirer le bon lot dans cette Place Cassin qui nous a donné des soucis presque depuis le début.

M. NACHIN : Je me réjouis si on trouve une solution pour réanimer cette Place Cassin. Je voulais poser deux questions mais vous avez déjà répondu à l'une en précisant que dans les bâtiments concernés, il y avait d'autres locaux que ceux qui seront occupés par Intermarché. C'est bien cela ?

M. LE MAIRE : C'est cela. Intermarché aura 2 000 m² et il reste 1 300 m² de surface de vente à côté pour lesquels nous avons déjà des contacts avec d'autres sociétés mais pas du même style qu'Intermarché.

M. NACHIN : D'accord. Ma deuxième question concerne le prix d'acquisition du bâtiment, 10 MF. Est-ce une bonne affaire pour Carrefour ou pour la Ville ?

M. LE MAIRE : Je pense que cela ne doit pas être une bonne affaire pour Carrefour. Quant à dire que c'est une bonne affaire pour la Ville, on se serait bien passé de mettre 10 MF dans des murs mais je crois que c'était la seule solution et cela correspond à peu près à l'estimation faite par les Domaines qui était de 9 ou 9,5 MF et l'on a pu traiter à 10.

M. JACQUEMIN : Monsieur le Maire, vous ne pouvez pas rejeter la responsabilité des difficultés financières qui s'attachent à l'aménagement de ce quartier de Planoise sur d'autres, c'est tout de même un peu trop facile. Cela résulte bien de la conception que vous avez eue de ce quartier et Monsieur le Maire «vous ne pouvez pas avoir le beurre, l'argent du beurre sans faire la peau à la crémillère». Ayons un peu de cohérence en terme d'urbanisme. Si je peux vous rafraîchir la mémoire, lorsque vous étiez Député avec moi, vous avez bien voté cette fameuse loi Doubin sur l'entité économique, mais vous vous êtes dépêché de reprendre un billet de train pour revenir ici et signer x permis de construire qui étaient contraires à l'esprit de la loi que vous veniez d'approuver. Il est clair que pour une part de marché de clientèle donnée, on ne peut pas tout à la fois voir des dizaines de milliers de mètres carrés de la grande distribution qui se trouvent à quelques centaines de mètres et vouloir faire vivre un autre petit centre commercial qui, dans le rapport de force, n'a aucune chance de s'en sortir. C'est cette incohérence-là que je veux souligner ici et quand je dis qu'on ne peut pas avoir le beurre, l'argent du beurre, etc. c'est tout de même bien cela, c'est-à-dire que si on veut de grands développements sur la grande distribution, il est clair que nous aurons des difficultés à faire vivre le commerce de proximité. J'ajouterai que ce problème-là n'est pas nouveau, que vous avez un empressement tout à fait exemplaire tout d'un coup sur ce dossier, c'est vrai que les Planoisiens depuis de longs mois, voire depuis de longues années ne sont pas ravis de ce qui s'y passe et que votre empressement subit n'est tout de même pas dénué d'un petit souci d'affichage électoral.

M. LE MAIRE : Que vous êtes mal intentionné Monsieur JACQUEMIN ! Je vous le disais tout à l'heure, cela fait 18 mois qu'on travaille sur ce dossier et je serais maintenant pressé ! Je suis pressé de conclure, c'est vrai, pour que toute la Place Cassin reprenne une activité, soit redynamisée. Cela fait 18 mois qu'Euromarché a fermé ses portes et a été remplacé par un commerce qui ne convient pas aux Planoisiens, ce n'est quand même pas mon fait. Ce n'est pas moi qui suis chargé de faire prospérer le supermarché qui s'appelait Euromarché, ensuite ED, ce n'est pas mon travail. Je constate simplement et j'essaie d'y apporter des solutions.

La discussion est close.

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