

Convention Publique d'Aménagement de la ZAC Pasteur - Acquisition de l'ancien cinéma Lumière -rue des Granges- par la SEDD

M. l'Adjoint FUSTER, Rapporteur : La convention publique d'Aménagement de la ZAC Pasteur, signée le 27 janvier 2004, entre la Ville de Besançon et la Société d'Équipement du Doubs (SEDD), prévoit que l'aménageur peut acquérir la propriété de biens immobiliers situés en dehors du périmètre de la ZAC lorsqu'elle s'avère nécessaire à la réalisation de l'opération. Dans cette hypothèse, la convention prévoit que la Ville de Besançon donne un accord préalable pour que la SEDD procède à la cession à un tiers des biens concernés.

C'est à ce titre que le Conseil Municipal est sollicité. La SEDD a signé un compromis de vente, après avoir obtenu l'avis des Domaines, pour l'acquisition de l'ancien cinéma Lumière, situé rue des Granges. La SEDD demande à la Ville, d'une part de se prononcer sur cette acquisition, préalablement à la signature de l'acte authentique et d'autre part, de l'autoriser à céder ce bien ultérieurement.

Ce bien, dont il convient de maîtriser la destination future, offre un réel potentiel au cœur de l'hypercentre commercial. Par cette acquisition la SEDD pourra fixer, lors de sa revente, les conditions d'utilisation de cet ensemble et garantir ainsi le maintien d'un équilibre global en terme de diversité de l'offre commerciale sur le centre-ville, objectif même de l'opération Pasteur.

Le Conseil Municipal est invité :

- à émettre un avis favorable sur le principe de l'acquisition par la SEDD de l'ancien cinéma Lumière, rue des Granges, après qu'elle se soit assurée des conditions de faisabilité de la reconversion du site, en compatibilité avec les objectifs de l'opération Pasteur,

- à autoriser la SEDD à revendre le bien, conformément à l'article 8 de la convention publique d'aménagement et à effectuer à l'occasion de cette revente des travaux et prestations pour le compte d'un tiers, conformément à l'article 4 de ladite convention.

«Mme Catherine COMTE-DELEUZE : Monsieur le Maire, j'aurais pu intervenir sur les points 23 - 24 au même titre que pour le 29. J'ai déjà fait part de mes doléances à M. FUSTER, il n'est donc pas surpris de me voir intervenir. J'apprécie le siècle zéro papier zéro délai zéro pouvoir, c'est bien le courrier électronique mais trois jours dont un week-end au milieu pour étudier un dossier comme celui-là, ça m'a un peu chagrinée. Pas de réunion de la commission, pas de dossier préparatoire parce qu'on pourrait imaginer qu'il y ait un complément mais ce qu'on a eu par mail, c'est juste la petite page que tout le monde a sous les yeux. J'ai pourtant apprécié votre réponse, je suis complètement rassurée de voir que vous déciderez donc seul avec M. le Maire de ce qui se passera au centre-ville. Simplement je ne suis pas plus convaincue qu'avant de la réussite l'lot Pasteur. Est-ce qu'on a peur que la FNAC s'installe à l'angle...

M. LE MAIRE : Ce n'est pas du tout cela mais terminez votre intervention.

Mme Catherine COMTE-DELEUZE : J'ai juste une question subsidiaire pour dédramatiser...

M. LE MAIRE : Pour moi, ce n'était pas dramatique jusque-là.

Mme Catherine COMTE-DELEUZE : Pour moi si ! Que devient le classement éventuel de la coupole ?

M. LE MAIRE : Je veux simplement vous dire que si j'ai souhaité que la SEDD dont je suis pour l'instant Président -il s'agit d'une présidence tournante et cela va changer prochainement- puisse acquérir ce cinéma, c'est parce que premièrement l'état dans lequel il se trouve ne me convient pas et il va falloir

peut-être que provisoirement nous prenions un certain nombre de mesures pour faire en sorte que ça s'améliore, et deuxièmement pour pouvoir maîtriser l'installation de commerces à cet emplacement privilégié, on ne veut pas décider seul de l'aménagement au centre-ville.

Alors pourquoi cela s'est fait rapidement Madame COMTE-DELEUZE ? En fait, c'est une délibération de pure forme puisque c'est la SEDD qui achète avec ses fonds mais on doit solliciter l'accord du Conseil Municipal, ce n'est pas un achat municipal. Il a fallu aller assez vite car il y avait des problèmes pour établir le document définitif, comme Vincent a dû vous le dire. Si on avait mis un peu plus de temps ç'aurait été mieux mais pour le devenir du centre-ville, tout le monde sera associé. Simplement concernant le cinéma Piazza, c'est un emplacement de premier ordre au centre-ville et je pense qu'il est bon que la Société d'Équipement du Département du Doubs puisse, entre autres pour pouvoir équilibrer avec ce qui se fera dans l'îlot Pasteur, avoir son mot à dire sur cet aménagement-là. C'est d'ailleurs un souci que beaucoup avaient émis qu'on soit vigilant parce que c'est un emplacement de premier ordre.

Quant à la coupole, je ne suis pas capable de vous répondre mais elle sera préservée.

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : Je m'étonne de voir quand même cette délibération présentée comme elle est tant sur la forme que sur le fond. Je m'étonne aussi que la SEDD demande notre accord alors qu'elle a déjà signé un compromis.

Or un compromis, juridiquement ça l'engage déjà, on nous demande donc notre accord a posteriori alors qu'elle ne peut plus se désengager, donc ça me surprend. D'autre part, je voudrais savoir également si la SEDD ultérieurement va nous demander des garanties d'emprunts par rapport à l'achat. Dans ce cas-là on aura bien notre mot à dire. Vous dites que pour l'instant la SEDD n'a rien à nous demander parce qu'elle achète avec ses fonds, d'accord mais ultérieurement je pense qu'elle sera amenée à nous présenter une demande de garantie d'emprunt.

M. LE MAIRE : Pas forcément, mais si la SEDD sollicite une garantie d'emprunts, effectivement nous aurons à en discuter.

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : Dans ce cas-là je m'étonne qu'elle ait déjà signé dans un premier temps un compromis. Elle aurait dû je pense déjà prévoir son financement avant de s'engager sur un achat par rapport au vendeur.

M. LE MAIRE : Le financement est prévu au niveau de la SEDD.

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : Je trouve curieux qu'on ne nous parle pas de prix, pas de surface, pas d'estimation des Domaines et en fait on nous demande de signer...

M. LE MAIRE : C'est une opération SEDD et je vais passer la parole à Vincent FUSTER qui a suivi cela avec moi.

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : On n'a aucune information et l'on nous demande de donner l'autorisation à la SEDD de signer. Tout le monde connaît cet emplacement mais qui est allé voir la surface, qui connaît l'estimation des Domaines, qui connaît le prix d'acquisition ? Or ce prix d'acquisition, il faudra bien qu'on nous le fasse connaître plus tard si on nous demande des garanties d'emprunts.

M. LE MAIRE : Monsieur RENOUD-GRAPPIN, je m'engage à demander à la SEDD qu'on vous donne le prix d'acquisition.

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : Ce n'était pas compliqué de le faire aujourd'hui, là on signe un acte en blanc en fait.

M. LE MAIRE : On ne signe pas un acte en blanc, ce n'est pas le Maire de Besançon qui va signer l'acte !

M. Vincent FUSTER : Encore une fois, je crois que le Maire vous l'a dit, c'est la SEDD qui achète et la décision que nous avons à prendre ce soir simplement, c'est de voter un principe d'achat et de revente. C'est la SEDD qui prend le risque financier puisque c'est elle qui l'achète. Le prix d'ailleurs n'est pas secret puisqu'il y a eu une estimation des Domaines.

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : On est bien caution pour la SEDD ?

M. Vincent FUSTER : On est surtout membre du Conseil d'Administration et le Maire en est Président.

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : C'était simple d'indiquer le prix d'achat dans la délibération, à mon avis ça aurait causé moins de souci.

M. LE MAIRE : Oui Monsieur RENOUD-GRAPPIN mais cela vous aurait aussi retiré une occasion d'intervenir.

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : D'autant que je n'ai pas terminé parce que le problème est là : aujourd'hui vous achetez le Piazza Lumière, demain le Vox est à vendre, est-ce que vous l'achetez ? Demain le Petit Saint-Joseph est à vendre, est-ce que vous l'achetez ? Demain les Nouvelles Galeries sont à vendre, est-ce que vous les achetez ?

M. LE MAIRE : C'est le Conseil d'Administration de la SEDD où siègent le Sénateur-Maire de Montbéliard, les représentants du Conseil Général, les représentants de la Caisse d'Epargne, de la CDC, du Crédit Local de France, de la Ville de Besançon qui en décideront.

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : Et les représentants de la Ville de Besançon qui sont directement impliqués et qui à mon avis, donnent leur avis en premier lieu. Ce n'est pas le Sénateur-Maire de Montbéliard qui va dire on va acheter le cinéma de la rue des Granges à Besançon.

M. Vincent FUSTER : Il donne quand même son accord.

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : C'est normal qu'il suive votre avis, c'est vous qui êtes sur place.

M. LE MAIRE : Je ne vois pas bien où est le problème.

M. Vincent FUSTER : Par rapport à votre scénario, on a une opportunité d'achat aujourd'hui c'est Lumière, ce n'est pas le Vox ou autre chose. Il nous semble qu'au niveau de l'équilibre...

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : On crée un précédent !

M. Vincent FUSTER : Si vous vouliez me laisser parler... il me semble qu'au niveau de l'équilibre de la Ville, il était important pour nous de maîtriser cette opération pour ne pas que s'y installe n'importe quoi. C'est le seul objectif que nous avons là mais il me paraît important.

Pour répondre à Mme COMTE-DELEUZE sur la forme, je vous ai d'ailleurs répondu en m'excusant, simplement je vous ai donné l'explication mais je souhaite la donner à l'ensemble des Conseillers. C'est une opération pilotée au niveau de l'urbanisme qui a donc été examinée en commission d'urbanisme. Malheureusement, nous n'avons pas eu le réflexe ni les délais pour la passer en commission n° 3 et je vous prie de m'en excuser publiquement, on essaiera de faire mieux la prochaine fois.

Sur le fond, je crois que le Maire a été précis. Il nous semble important que les élus de la Ville, Madame COMTE-DELEUZE maîtrisent cette opération commerciale et non pas les services de la SEDD et je vous réponds sur cette question qui était importante.

M. LE MAIRE : Que n'aurions-nous pas entendu si un marchand de frites était venu s'installer là à l'angle ! Cela dit, je n'ai rien contre les marchands de frites. Simplement je te dis cela Jean-Paul amicalement, c'est un mauvais procès. On est là à un point central, stratégique de la Ville, donc il me paraît normal qu'on prenne des précautions pour préserver les intérêts de la Ville.

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : Je persiste à penser que sur le fond c'est quand même une opération à risque sur deux points : cela crée un précédent et par la suite on va être obligé d'acheter toute grande surface parce que pour toute grande surface qui va se libérer à Besançon, on aura les craintes en effet qu'il y ait toujours un marchand de frites. Donc je pense qu'il faut trouver d'autres solutions.

M. LE MAIRE : La solution justement c'est une société d'économie mixte...

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : Pour moi cette société d'économie mixte, qui est entre les mains du secteur public, ce n'est pas une société qui a vocation à être marchand de biens.

M. LE MAIRE : Elle n'est pas gérée uniquement par le secteur public puisqu'il y a trois banques et même Peugeot dedans, donc ce ne sont pas que des crédits publics. Il peut effectivement y avoir un jour d'autres opérations au centre-ville mais c'est aussi le rôle des collectivités, je le répète, de pouvoir à des moments dire là on achète pour pouvoir mettre en place un projet qui nous convienne. Ce que vous devriez faire, à la limite Jean-Paul, c'est nous féliciter de l'avoir fait pour qu'on puisse choisir ensuite la nature des commerces qui s'installeront là.

M. Jean ROSSELOT : Je crois qu'il faut quand même, puisque l'expression a été évoquée de société d'économie mixte, rappeler ce qu'est une société d'économie mixte.

M. LE MAIRE : On le sait.

M. Jean ROSSELOT : Je ne crois pas !

M. LE MAIRE : Faites-nous un cours alors !

M. Jean ROSSELOT : N'oublions pas qu'une société d'économie mixte c'est un des modes de gestion du service public, peut-être le plus mâtiné de droit privé, de droit commercial mais ça reste un mode de gestion du service public, le vôtre que vous êtes en charge de gérer et d'exploiter. De ce point de vue-là, les questions posées par mes collègues, Jean-Paul en particulier, sont tout à fait légitimes, elles sont même intelligentes et vigilantes. Encore une fois, comme pour les dossiers précédents, le rapport que vous nous présentez manque de précision et de finalité, je n'en dis pas plus.

M. LE MAIRE : Ce que je veux vous dire, c'est que nous avons la volonté au niveau de l'équipe municipale, spécialement avec l'Adjoint à l'urbanisme et l'Adjoint au commerce, de faire en sorte que le commerce au centre-ville soit équilibré. C'est là un moyen pour nous de jouer sur cet équilibre du commerce au centre-ville. Demain lorsque le SOCA (Schéma d'Orientation Commerciale et Artisanale) sera disponible, il est bien possible que nous soyons amenés à racheter d'autres bâtiments, d'autres commerces pour éviter qu'il y ait par exemple dans une rue un alignement de commerces identiques parce qu'il est bien de notre responsabilité d'aménager la ville. Là dans un endroit important au centre-ville, on achète pour pouvoir faire en sorte qu'il y ait un aménagement cohérent qui réponde aux besoins du centre-ville et vous nous le reprochez. Alors qu'on n'ait pas indiqué le prix, j'accepte la remarque et on te le donnera, de tête c'est aux alentours de 750 000 €, ce n'est pas du tout secret, c'est un prix qui a été bien négocié, tu me fais confiance pour cela. Il ne faut pas chercher des choses qui n'existent pas, c'est notre volonté de pouvoir participer à l'installation dans ce lieu stratégique de quelque chose qui

réponde bien aux besoins du centre-ville, c'est tout et je ne dis pas que nous ne serons pas amenés à intervenir pour d'autres opérations de ce type. D'ailleurs une société comme la SEDD sert aussi quelque part à cela -Société d'Equipement du Département du Doubs-. Alors vous votez ou vous ne votez pas ? Vous vous abstenez ? Très bien».

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité moins 9 abstentions, décide d'approuver les propositions du Rapporteur.

M. le Maire, M. FUSTER et M. BAUD n'ont pas pris part au vote.

Récépissé préfectoral du 9 mai 2005.