

Développement commercial de la Place Cassin - Opération d'aménagement des grandes surfaces et d'un restaurant - Bilans de l'exercice 2007 - Prévisions financières de l'exercice 2008

M. l'Adjoint MARIOT, Rapporteur : Le Conseil Municipal a, par délibérations des 16 janvier et 11 décembre 1995, adopté le dispositif par lequel la SAIEMB est chargée, par la Ville, dans le cadre d'une concession d'aménagement, d'acheter, d'aménager et de louer les locaux sis Place Cassin cédés par le groupe CARREFOUR pour y implanter des commerces, et ceux acquis à la SCI Saint-Pierre pour y adjoindre un restaurant (Restaurant Inter-Entreprises et Inter-Administrations).

Conformément aux dispositions du Code des Collectivités Territoriales, le Conseil Municipal est appelé à prendre connaissance de l'état d'avancement de l'opération et des prévisions pour 2008.

A - Bilans de l'exercice 2007

I - Opérations d'aménagement de grandes surfaces

1 - Bilan physique

Intermarché fonctionne depuis mai 1995 et Malin Plaisir depuis septembre 1997. Un salon de coiffure, deux boutiques de produits exotiques et un espace restauration complètent la galerie. Plusieurs cellules appartenant à la Participation Foncière sont actuellement inoccupées. Ce centre commercial est redevenu un élément moteur pour le quartier de Planoise.

2 - Bilan financier

Le compte d'exploitation prévisionnel fixait une dépense totale de 576 720 € HT.

Le compte qui vous est soumis s'élève à 563 269,66 € HT.

Le montant des recettes prévu était de 364 580 € HT, celui réalisé est de 376 322,73 € HT.

3 - Participation à l'équilibre 2007

Compte tenu de ces éléments, la participation de la Ville à l'équilibre pour l'année 2007 s'élève à 186 946,93 € HT soit 223 588,53 € TTC. Le montant prévisionnel de cette participation était de 265 928 € TTC.

Un acompte de 265 928 € TTC ayant été versé en 2007, la SAIEMB doit reverser à la Ville une somme de 42 339,47 € TTC.

II - Aménagement Restaurant

1 - Bilan d'activité

Le restaurant fonctionne depuis septembre 1996. Le nombre moyen de repas servis par jour est de 289 couverts (276 en 2006).

2 - Bilan financier

Le compte d'exploitation prévisionnel fixait une dépense totale de 253 140 € HT. La dépense réalisée est de 245 630,95 € HT.

Les recettes prévisionnelles de 43 920 € HT ont été réalisées pour 59 579,86 € HT.

3 - Participation de la Ville pour l'équilibre 2007

Compte tenu de ces éléments, la participation de la Ville s'élève à 186 051,09 € HT soit 222 517,10 € TTC. Le montant prévisionnel était fixé à 250 230 € TTC.

Un acompte de 250 230 € TTC ayant été mandaté, un solde de 27 712,90 € TTC est à percevoir par la Ville de la SAIEMB.

B - Prévisions budgétaires 2008

1 - Aménagement des Grandes Surfaces

En fonction du réalisé en 2007, un nouveau compte prévisionnel a été établi (joint en annexe).

La participation à verser par la Ville au titre de l'équilibre serait de 231 250 € TTC pour l'ensemble «Grandes Surfaces» pour 2008.

2 - Restaurant Inter-Entreprises

La participation de la Ville à l'équilibre de l'opération a été ajustée en fonction du réalisé en 2007 (compte prévisionnel joint).

La contribution de la Ville serait de 252 020 € TTC pour l'année 2008.

C - Modalités de versement des participations à l'équilibre

Les versements s'établiront en deux termes correspondant à chacun des semestres de l'année sur la base des dépenses prévisionnelles de ces périodes et dans la limite des crédits ouverts au budget Ville.

En conséquence, le Conseil Municipal est appelé à :

a) en ce qui concerne le bilan 2007 :

- approuver les comptes d'exploitation de l'exercice 2007 pour l'opération d'aménagement des grandes surfaces et du restaurant place Cassin,

- autoriser l'émission d'un titre de recette sur la ligne budgétaire 204.90.2042.95056.30200 du budget principal à l'encontre de la SAIEMB de 42 339,47 € au titre de l'aménagement des commerces (crédit afférent à cette ligne budgétaire prévu en décision modificative n° 2 pour l'exercice 2008 pour 42 339 €),

- autoriser l'émission d'un titre de recette sur la ligne budgétaire 204.90.2042.95074.30200 du budget principal à l'encontre de la SAIEMB de 27 712,90 € au titre de l'aménagement du restaurant (crédit afférent à cette ligne budgétaire prévu en décision modificative n° 2 pour l'exercice 2008 pour 27 712 €).

b) en ce qui concerne la participation à l'équilibre 2008 :

- autoriser le versement à la SAIEMB de la participation de 231 250 € pour les Grandes Surfaces par le prélèvement sur les crédits du compte 204.90.2042.95056 service 30200 inscrit au Budget Primitif 2008. Un acompte de 211 900 € ayant été déjà versé, il sera procédé au versement du solde, soit 19 350 €.

- autoriser le versement à la SAIEMB de la participation de 252 020 € pour le Restaurant Inter-Entreprises par prélèvement sur les crédits du compte 204.90.2042.95074 code service 30200 prévu au Budget Primitif 2008. Un acompte de 214 800 € ayant été perçu par la SAIEMB, la Ville procédera au versement du solde soit 37 220 €.

Le Conseil Municipal, après avis de la Commission, est appelé à délibérer.

Compte d'exploitation hors taxes prévisionnel
Commerces Cassin (Intermarché + Malin Plaisir)

Dépenses en K€ HT	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Charges d'exploitation	74,55	84,30	108,24	145,13	131,11	133,39	151,07	142,88	154,81	127,04	144,21	138,91	140,90	143,72	146,59
Gros entretien / entretien courant	2,44	0,30	0,61	1,98	0,61	2,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Grosses réparations	12,35	16,01	16,46	21,65	35,37	17,68	16,86	17,22	17,79	18,75	20,89	21,50	22,10	22,71	23,32
Frais financiers	103,06	173,03	173,64	187,82	176,69	165,86	153,34	140,41	126,44	112,15	96,59	80,11	63,00	57,94	39,07
Frais SAGS (Via-Stationnement)	16,16	21,50	24,70	23,02	19,67	21,80	28,18	32,61	33,26	33,26	33,26	33,26	33,26	33,93	34,60
Impôts et taxes	26,83	48,78	54,12	21,50	25,61	25,92	26,32	27,11	28,39	29,20	30,34	31,42	32,44	33,12	33,82
Assurances	1,37	1,83	1,83	1,83	1,83	1,98	2,16	2,94	2,59	2,68	3,00	3,08	3,40	3,47	3,54
Amortissements	66,16	104,28	121,35	146,20	155,19	164,95	175,12	186,00	197,58	209,87	222,94	236,83	251,59	267,24	283,86
Rémunération SAIEMB IE	2,44	10,06	10,67	13,87	14,03	13,72	13,48	13,62	13,57	13,12	13,52	23,89	16,57	17,64	17,84
Total	305,36	460,09	511,62	563,00	560,11	548,04	566,54	562,79	574,43	546,07	564,75	569,00	563,26	579,76	582,64
Recettes en K€ HT															
Loyers avant révision Interm.	51,38	119,37	150,77	229,89	231,42	228,06	225,79	227,68	227,23	219,40	226,12	232,25	242,86	245,29	247,74
Complément loyer Intermarché												17,70	34,24	49,73	50,58
Charges récupérées	55,19	69,06	112,51	104,28	109,92	80,65	128,94	98,90	104,62	73,14	78,56	86,63	87,64	89,39	91,18
Produits financiers	2,29	8,99	7,01	14,18	8,84	14,64	10,76	5,42	2,57	1,91	2,08	3,62	11,57	2,00	2,00
Remboursement participation financière		17,84	17,84	17,84	17,84	17,84	17,81	17,81	17,81	17,81	17,81	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	108,86	215,26	288,13	366,19	368,02	341,19	383,30	349,81	352,23	312,26	324,57	340,20	376,31	386,41	391,50
Participation Ville en K€ HT	-196,50	-244,83	-223,49	-196,81	-192,09	-206,85	-183,24	-212,98	-222,20	-233,81	-240,18	-228,80	-186,95	-193,35	-191,14
Participation Ville en K€ TTC		-295,26	-269,53	-237,35	-231,66	-247,39	-219,15	-254,72	-265,75	-279,64	-287,26	-273,64	-223,59	-231,25	-228,60

Compte d'exploitation hors taxes prévisionnel

Restaurant Inter-Entreprises

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Dépenses en K€ HT															
Charges d'exploitation	21,19	57,93	72,57	66,16	65,40	79,19	81,03	92,54	83,93	86,88	79,63	81,94	83,58	85,25	86,96
Gros entretien / entretien courant	0,30	0,91	3,66	0,30	0,46	0,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Grosses réparations	4,73	8,69	10,06	14,48	17,99	5,91	6,03	6,23	6,57	10,52	10,82	11,13	11,59	11,89	12,20
Frais financiers	21,65	73,48	69,97	66,16	62,50	58,29	53,92	49,18	44,41	39,23	33,76	28,26	26,98	20,73	14,18
Frais SAGS (Via-Stationnement)	5,18	6,10	5,64	4,88	5,34	6,95	8,04	0,00	0,00	24,61	7,86	8,20	8,36	8,53	8,70
Impôts et taxes	7,47	10,98	7,47	9,45	9,60	9,76	10,05	10,52	10,82	11,25	11,64	12,02	12,27	12,53	12,79
Assurances	0,61	1,98	1,98	2,13	2,44	2,76	3,57	3,74	3,86	3,75	3,86	0,56	7,30	4,10	4,18
Amortissements	37,35	66,01	68,60	71,65	75,00	77,27	77,70	81,77	86,11	90,75	95,67	99,28	106,56	112,51	118,76
Rémunération SAIEMB IE	0,61	2,13	2,29	3,51	3,96	4,44	4,10	4,06	3,87	3,94	3,22	4,24	4,28	4,33	4,37
Total	99,09	228,21	242,24	238,72	242,69	245,20	244,44	248,04	239,57	270,93	246,46	245,63	260,93	259,87	262,14
Recettes en K€ HT															
Loyers, charges récupérées et produits financiers	10,98	29,12	41,47	51,53	74,70	63,16	54,92	57,99	51,22	51,54	43,49	59,58	50,21	50,71	51,22
Participation Ville en K€ HT	88,11	199,09	200,77	187,19	167,99	182,04	189,52	190,05	188,35	219,39	202,97	186,05	210,72	209,16	210,92
Participation Ville en K€ TTC	106,26	240,10	242,13	225,75	200,92	217,72	226,67	227,30	225,27	262,39	242,75	222,52	252,02	250,15	252,26

«M. Philippe GONON : En Commission, quand nous avons évoqué le débat, j'étais appelé à prendre une position positive sur l'approbation des comptes 2007, ce que je ne renie pas actuellement. Par contre, sur le bouclage de l'opération financière en 2008, je n'ai pas tout à fait la même positive attitude. J'ai pu constater que la Ville tenait à bout de bras cette opération en assurant son équilibre financier par des subventions, subventions importantes qui représentent désormais des sommes cumulées considérables, puisqu'on peut parler de plusieurs millions d'euros en 15 ans à peu près. Alors on m'expliquait la fonction sociale de la Ville dans cette opération, ce que je comprends parfaitement, dans une période où il était effectivement difficile de trouver notamment des grandes surfaces qui voulaient s'investir sur la Place Cassin. Seulement il me semble qu'aujourd'hui la donne est différente pour un certain nombre de raisons, et je me demande s'il n'est pas temps d'engager une autre réflexion sur la position de la Ville en ce qui concerne son soutien à cette opération Place Cassin.

Première piste de réflexion que je souhaiterais vous soumettre et compte tenu de la modification législative qui est intervenue cette année 2008 avec la fameuse loi LME, qui favorise une concurrence certes acharnée entre grandes surfaces mais qui pourrait éventuellement nous servir, ne peut-on pas rechercher, si l'Intermarché par exemple menace de quitter la Place Cassin, ne peut-on pas rechercher et trouver sans doute très facilement parce que si mes informations sont bonnes, plusieurs grandes surfaces, plusieurs enseignes sont à la recherche d'emplacements sur la Ville de Besançon et sa périphérie, une autre enseigne qui payerait un loyer très supérieur, par exemple un loyer de marché, simplement de marché par rapport à ce que paie la surface actuellement implantée Place Cassin.

Deuxième piste de réflexion : est-ce qu'une autre structure que la SAIEMB ne pourrait pas porter cette opération, par exemple une structure de type privé qui rachèterait à la SAIEMB cet ensemble chiffré d'après mes informations, aux alentours de 4 à 5 millions d'euros, ce qui nous permettrait d'économiser chaque année une subvention de l'ordre de 450 000 à 500 000 €. Imaginez par exemple que l'un des grands aménageurs qui opère sur la Ville de Besançon -je citerai SEGECE KLEPIERRE par exemple- qui a déjà deux opérations importantes et à qui nous pourrions proposer un deal : vous avez eu les Marnières, vous avez eu l'îlot Pasteur, aidez-nous à porter la Place Cassin, vendons leur pour cette somme, je ne sais pas si elle est tout à fait exacte, mais je pense qu'elle l'est de 4 à 5 millions d'euros qui tomberaient dans l'escarcelle via la SAIEMB de la Ville et qui éviterait à la Ville de payer cette subvention annuelle d'équilibre. Ce sont des suggestions Monsieur le Maire. Je termine, si vous le permettez.

J'aimerais vous entendre dire que la Ville n'est pas opposée à cette transaction. J'aimerais vous entendre dire que la Ville est prête à négocier dès demain, vendredi 26 septembre avec cet aménageur, qui est à notre porte, un deal gagnant-gagnant, parce que je pense que les deux parties seraient gagnantes dans cette affaire. Je finis, Monsieur le Maire, j'en ai pour 2 secondes, sur un petit point administratif. Je voudrais dissocier les deux points, c'est-à-dire voter d'une part sur l'approbation des comptes 2007, et d'autre part sur la subvention d'équilibre 2008. Autant nous voterons la première partie, autant nous nous opposerons à la seconde partie. Voilà Monsieur le Maire, j'en ai terminé.

M. LE MAIRE : Je ne vous fais pas de reproches, parce que vous êtes un nouvel élu, mais je vais vous faire un petit peu d'histoire quand même. Quand vous nous dites : «il faudrait que la SAIEMB revende à un opérateur privé», permettez-moi de vous dire que si la SAIEMB porte cette structure, c'est parce que l'opérateur privé qui s'appelait «la Participation Foncière» nous a complètement plantés et que l'ensemble de l'opération s'est retrouvé en difficultés, que les 20 et quelque mille habitants de Planoise allaient se retrouver sans centre commercial et que des centaines d'emplois étaient menacés. Ce n'est pas la vocation de la Ville de porter des structures immobilières de ce type mais nous l'avons fait à l'époque de Robert SCHWINT et du Député Claude GIRARD, pour que cette structure ne périclite pas et que les habitants de Planoise, mais aussi d'Avanne-Aveney et de tout ce secteur puissent continuer à avoir un centre commercial et qu'il y ait de la vie là-bas. Par ailleurs, tout l'argent que nous mettons pour équilibrer, nous allons bien le récupérer un jour car, cher Monsieur GONON, cela fait trois ans que nous avons engagé des négociations avec des groupes privés pour qu'ils rachètent ce centre, Jacques MARIOT va vous le dire, nous en avons déjà rencontré beaucoup, nous avons proposé à de grandes enseignes, dont certaines ne sont même pas à Besançon actuellement, ça commence par un L par exemple, à l'époque, de venir là, ils n'ont pas voulu. Et nous l'avons effectivement loué à la Société

Intermarché qui est la seule à avoir bien voulu investir le maximum d'argent là. De plus les loyers sont faits de telle façon qu'actuellement on arrive, après une période de remise en marche, à un prix du marché...

M. Philippe GONON : Ouh là !

M. LE MAIRE : Mais oui, Monsieur GONON ! J'ajouterai aussi qu'actuellement l'Intermarché de Planoise fonctionne très très bien. Il a fait des aménagements forts, créé des emplois et fonctionne à la satisfaction générale. Voilà les informations que je souhaitais vous donner. Donc j'attends, Monsieur GONON, vous qui êtes un homme d'affaires avisé, que vous me mettiez en rapport avec des investisseurs. La SEGECE je connais, je rencontre M. BRISSON une fois par mois, alors pensez bien qu'on leur en a déjà parlé, comme on en a parlé également à l'Immobilière Casino par exemple. Bien sûr que nous leur en avons parlé, sauf que ces sociétés-là sont un peu frileuses pour aller dans les quartiers difficiles et je remercie Intermarché -contrairement à d'autres sociétés qui se sont retirées en laissant «sur le carreau» les employés- d'avoir cru à Planoise et d'y avoir permis le maintien d'activités et je pense que c'est normal qu'aujourd'hui ça fonctionne bien parce qu'ils ont pris des risques. A l'époque on était tout au fond, au niveau commercial, ce n'était pas évident, et les responsables de l'époque, M. GUILLOUX, ensuite M. LEVASSEUR et le directeur actuel ont pris des risques importants et je les en remercie.

Maintenant on continue effectivement à rechercher une solution parce que je suis d'accord avec vous, ce n'est pas notre vocation à nous de porter cela. Par contre c'est la vocation de la Ville, lorsque dans des secteurs il y a des risques, des difficultés, comme on va le faire par exemple aux Epoisses, comme on l'a fait à Ile de France, comme on doit le faire à Battant, comme on le fera dans d'autres quartiers de la Ville, de venir soutenir ces secteurs où le commerce est en difficulté.

M. Jacques MARIOT : Deux ou trois éléments de complément, Monsieur GONON. Contrairement à ce que vous pensez, les propriétaires qui sont des chefs d'entreprise, M. et Mme BERNARD, qui ont repris donc l'Intermarché, ça fait un an et demi, sont très satisfaits aujourd'hui du chiffre d'affaires et le magasin fonctionne très bien. Une autre information, il y a une quinzaine de jours, j'ai reçu deux investisseurs privés, puisque effectivement, comme vient de dire le Maire, ce n'est pas à nous d'être propriétaires de murs, d'enseignes alimentaires comme Cassin, comme Intermarché, sauf qu'aujourd'hui les propriétaires privés sont relativement frileux et je peux vous dire que par rapport au tableau d'amortissement que vous avez sous vos yeux, les propositions qu'ils nous font sont extrêmement basses, alors j'attends de montrer au Maire leurs propositions, qui sont loin des 4 à 5 millions.

Autre remarque concernant les enseignes que je connais relativement bien maintenant : pour certains endroits de Besançon, 10 veulent venir et il faut faire un concours pour les choisir, alors que pour d'autres endroits, comme à Cassin par exemple, aucune ne veut y aller. Et je remercie M. et Mme BERNARD d'avoir bien voulu avec leur argent, car ils sont chefs d'entreprise et non directeurs, faire fonctionner cet Intermarché au centre Cassin qui crée un lien social fantastique sur Planoise. Si demain il venait à disparaître, ce serait vraiment une catastrophe.

Et dernière chose, vous avez évoqué la loi LME. Je pense qu'elle va avoir de très graves conséquences. On a la chance d'avoir Mme la Députée ici, qui, je pense l'a votée mais quand on va voir l'inflation des enseignes commerciales, alimentaires notamment, fleurir sur la périphérie bisontine où chacun des maires par légitimité...

M. LE MAIRE : Ou dans Besançon même !

M. Jacques MARIOT : ... sur Besançon Monsieur le Maire on pourra au moins refuser le permis de construire. Mais vous savez qu'il y a des maires aujourd'hui qui revendiquent des enseignes commerciales à moins de 10 m². Je crois que demain on aura tous les 150 mètres autour de Besançon, des supermarchés et je dis publiquement ici au Conseil Municipal que dans deux ans ou dans trois ans, ce qui s'est passé à Cassin il y a 14 ans maintenant, risque de se passer dans les supermarchés bisontins parce que les discounteurs allemands vont envahir le marché et on va voir des offres et des enseignes fleurir partout. C'est pour cela que les centres villes de France sont en difficulté et la loi LME c'est une catastrophe par rapport aux commerces de centre-ville.

M. LE MAIRE : Je crois d'ailleurs que les organisations professionnelles le déplorent aussi. Vous savez, lorsqu'on est Maire on doit prendre des décisions. Robert SCHWINT en 1994 avait le choix entre : on fait racheter par la SAIEMB ou on laisse s'écrouler. Je pense qu'il a fait le bon choix car maintenant ce centre fonctionne bien. Jean ROSSELOT va dire que je suis payé pour cela, je le dis donc avant qu'il ne le dise mais si vous trouvez un investisseur, j'en prends l'engagement devant vous ici ce soir, qui veut racheter au prix que vous indiquez la surface là-bas, nous vendons immédiatement. Vous avez dit 4 à 5 millions, c'est ce que vous voudriez en tirer. Je donne acte au Conseil Municipal ce soir que si vous amenez quelqu'un à 4-5 millions, on vend, c'est ce que nous cherchons. Pour l'instant les offres que nous font les grands investisseurs dont vous nous parlez, les grandes sociétés privées c'est plutôt de l'ordre de 1 ou 1,5 million. Donc voyez, on est loin de votre chiffre, c'est ça le problème !

M. Philippe GONON : Ce n'est pas mon chiffre Monsieur le Maire, c'est le chiffre que nous avons évoqué et que vos services ont évoqué et peu importe pour l'instant le chiffre, simplement c'est le principe.

M. LE MAIRE : Mais je vous l'ai dit, on cherche !

M. Philippe GONON : Nous sommes d'accord sur le fait qu'en 1994 ou 1995 vous ayez eu besoin d'investir dans cette opération, c'est tout à fait compréhensible et personne ne dit le contraire. Simplement ce que nous disons c'est qu'aujourd'hui les conditions ont changé et il nous semble peut-être urgent et important de changer de position et d'accepter une vente. La négociation, vous le savez très bien, c'est un problème de mise en phase de deux offres et une demande, après nous verrons sur le prix.

M. LE MAIRE : Monsieur GONON je ne vous laisserai pas dire que vous avez proposé qu'on vende et qu'on a accepté puisque cette proposition est la nôtre depuis au moins trois ans. Votre proposition va tout simplement dans le sens de ce que nous faisons depuis trois ou quatre ans, rechercher un investisseur. Donc c'est plutôt vous qui êtes d'accord avec notre position (rire de M. GONON). Simplement nous cherchons un investisseur mais nous n'en trouvons pas. Nous ne trouvons pas au tarif correct parce que cet argent-là c'est de l'argent public et je ne veux pas brader un patrimoine 1 million ou 1,5 million alors que l'on sait que ça vaut effectivement au moins 3 millions, 3,5 millions. Après, c'est la loi du marché.

Mme Elisabeth PEQUIGNOT : Merci Monsieur le Maire. L'ensemble du groupe va approuver ce rapport. Simplement notre démarche sera plutôt de dire, ne soyons pas pessimistes par rapport à Planoise car, par rapport à un certain nombre d'activités, on s'aperçoit que les commerces de Planoise se positionnent parmi les premiers sur le plan national. J'en veux pour exemple le secteur du tabac, ce n'est pas forcément le commerce le plus positif en ce moment !

M. LE MAIRE : Parlez plutôt d'Intermarché qui fonctionne bien, c'est mieux.

Mme Elisabeth PEQUIGNOT : Oui, Intermarché qui fonctionne très bien donc ça montre bien que sur Planoise nous devons poser un regard plus positif. Par contre, je pense que nous devons garder espoir de retrouver un repreneur privé pour l'année prochaine par exemple et on peut penser très logiquement que la SAIEMB à ce moment-là ne sera plus obligée d'assumer cette responsabilité.

Par contre, pour ce qui concerne les budgets dégagés à partir du moment où la gestion de ce centre sera confiée totalement à des opérateurs privés, il faudra imaginer d'autres solutions pour le quartier de Planoise notamment dans le domaine de la création d'entreprise, pour redonner de l'énergie à ce quartier. C'est aussi notamment par la jeunesse en donnant aux jeunes la possibilité de créer leur activité, en finançant la création de leur entreprise. Imaginons qu'on épargne plus de 500 000 € par an, que ces 500 000 € soient redistribués à ces jeunes justement pour leur capital de départ, pour ces quartiers-là ce serait aussi quelque chose de très bénéfique.

M. LE MAIRE : Je vous remercie. D'accord avec vous sur le fait de positiver. Je me bats toujours contre celles et ceux qui veulent donner une image négative de Planoise car Planoise c'est un quartier où il fait bon vivre. J'y ai moi-même vécu comme vous le savez une trentaine d'années et il faut effectivement positiver, ça c'est clair.

Deuxièmement concernant la création d'activités, je crois que des dispositifs existent déjà tant locaux que nationaux et nous devons aider entre autres dans le cadre de la ZFU, celles et ceux qui veulent créer des emplois. Gérard NAPPEZ est là et il pourrait nous le dire, beaucoup de jeunes de Planoise ont créé des emplois dans le cadre de la ZFU et avec les bourses que nous avons citées. Nous avons même des propositions qui nous sont faites et que nous proposerons certainement au Conseil Municipal pour aller un peu dans ce sens, c'est-à-dire pouvoir trouver des bourses pour permettre à des jeunes en phase de création d'entreprise de pouvoir démarrer. Mais ça se fait déjà, nous devons peut-être aller encore plus loin. Puis je vais élargir à l'ensemble des quartiers de Besançon, Montrapon, Clairs-Soleils, Brulard, Palente-Orchamps cette démarche de soutenir les jeunes de cette ville, les jeunes et les moins jeunes d'ailleurs, celles et ceux qui n'ont pas d'emploi et qui n'en trouvent pas et créent leur entreprise.

Quant à la SAIEMB, je le redis parce que j'ai l'impression qu'il y a malentendu, elle joue le rôle de structure relais ; dès que nous avons un partenaire qui veut acheter, immédiatement nous sommes d'accord. Par contre, je ne suis pas sûr que dans un an nous aurons trouvé à Cassin. Vous avez aussi pu remarquer qu'actuellement la situation économique dans ce pays était moyenne et le vrai problème qui pèse aussi sur le commerce c'est le pouvoir d'achat. Il faut que les personnes puissent continuer à acheter et actuellement ça ne vous a pas échappé qu'il y a quelques difficultés.

M. Edouard SASSARD : Justement pour rebondir sur la création d'entreprises dans les quartiers, c'est une petite remarque mais qui me porte à cœur parce que je l'ai vécu la semaine dernière sur la réunion «talents cité» qui s'est passée ici. Cela me porte à cœur parce que j'ai trouvé que ça aurait pu se passer beaucoup mieux. Cela n'a pas été très exposé au niveau médiatique. J'ai trouvé que c'était un petit peu dommage que ça se passe à la Mairie, je n'ai pas compris pourquoi on n'avait pas organisé cela chez Vitabri ou dans une entreprise à Planoise ou aux Clairs-Soleils, peu importe mais je pense que ça aurait été significatif de l'organiser ailleurs qu'ici. Et l'exemplarité en terme de travail, c'est bien de réussir dans le sport c'est parfait, mais ce n'est pas seulement le sport, ce n'est pas seulement les jeux olympiques, c'est aussi des gens qui se lancent dans l'entreprise, qui réussissent, qui créent des emplois. Et puis à un moment il faut qu'on écoute ! Là on était 25 mais franchement ce n'est pas top. Alors on aurait pu imaginer un truc à Planoise qui aurait eu un peu de «gueule» en emmenant des jeunes. Il y avait là le responsable de la Boutique de Gestion, des chefs d'entreprise qui venaient des quartiers, qui avaient réussi à créer une entreprise, à développer des emplois et c'était pile poil le bon moment pour créer une grosse énergie dynamique générale avec tous les acteurs. Puisque je crois que «talents cité» c'est tous les ans, pourquoi ne pas utiliser cet événement-là pour faire cela dans les quartiers, regrouper des chefs d'entreprise, des responsables économiques et faire que tous ces gens-là se parlent, se côtoient, échangent, je pense que ce serait bien. Je trouve que cela n'a pas été mis en valeur alors que c'est une vraie chance.

M. LE MAIRE : Les médias, vous savez, on ne les contrôle pas. Par contre la Mairie c'est un symbole parce que la Mairie c'est le lieu où s'exerce le pouvoir municipal, où se prennent les grandes décisions et c'est symbolique que cela se passe à la Mairie.

Par rapport à vos remarques concernant les rencontres avec le monde du travail, prochainement nous allons justement organiser une réunion importante ici dans le cadre de la charte de la diversité, avec Claude WEBER. Et nous sommes en train de réfléchir avec l'ANPE et peut-être le MEDEF et l'IUMM pour organiser des forums dans les quartiers afin de rapprocher effectivement le monde de l'entreprise des quartiers. Donc sur ce point, je ne peux pas être opposé à vous puisque c'est ce que nous voulons faire.

M. Edouard SASSARD : Je peux vous répondre sur ce point-là ?

M. LE MAIRE : Bien sûr.

M. Edouard SASSARD : Plutôt qu' à la Mairie sans vous, j'aurais préféré dans une entreprise avec le Maire, je trouve que ça aurait pu être plus symbolique.

M. LE MAIRE : Je vous remercie pour la petite «pique» au passage.

M. Edouard SASSARD : Non pas du tout.

M. LE MAIRE : Mais je n'étais pas là puisque ce jour-là j'étais à Paris en train de défendre les intérêts de la Ville au GART pour la mise en place d'un système de lobbying pour obtenir des subventions auprès du Ministère dans le cadre de notre projet de transport en commun en site propre. Je n'ai pas le don d'ubiquité, je suis très souvent dans les quartiers où d'ailleurs les jeunes me connaissent bien, je crois d'ailleurs qu'ils m'apprécient. Ce jour-là je n'étais pas présent mais le Maire est entouré aussi d'Adjoints et de Conseillers Municipaux.

Mme Valérie HINCELIN : Juste pour parler des rencontres avec les entreprises et les jeunes, ça se fait déjà. La dernière a eu lieu à Planoise à la Salle Mandela avec des entrepreneurs qui ont été sollicités et des jeunes qui ont répondu en face.

M. LE MAIRE : Voyez, ça se fait.

Mme Françoise BRANGET : Je voudrais revenir un instant sur la place Cassin parce qu'il y a plusieurs années quand même que nous avons fait la remarque que la Ville n'avait pas vocation aux activités commerciales et depuis longtemps vous répondez effectivement que l'on essaie de revendre. Je suis d'accord mais encore faut-il, comme le disait si bien M. GONON, c'est l'offre et la demande qui ...

M. LE MAIRE : Alors que faut-il faire ? Je n'ai pas compris.

Mme Françoise BRANGET : Quand on est sur un marché, tout dépend des offres que vous avez par rapport à ce que vous voulez vendre.

M. LE MAIRE : C'est évident ! Je vous l'ai dit Madame BRANGET, on a eu des offres à 1,5 million et à ce prix-là c'est bradé.

Mme Françoise BRANGET : Vous faites comme vous voulez. Si ça doit coûter encore beaucoup plus à la Ville, vous choisissez.

M. LE MAIRE : Juste une précision : ça ne coûte pas, nous remboursons à la place et on va récupérer quand nous allons revendre, c'est une avance.

Mme Françoise BRANGET : Oui mais à condition que vous vendiez au prix souhaité, ce qui n'est pas toujours le cas. Ceci dit, ça pèse très lourd dans les finances de la Ville, de même que le restaurant. Je vous l'avais déjà signalé, la collectivité paie 3 € pour un repas et ça revient très cher à la collectivité, il est temps quand même de songer à se dépêcher d'essayer de vendre les murs et l'ensemble des activités.

Je voudrais revenir sur ce dont a parlé M. MARIOT puisqu'il a évoqué la LME sur laquelle j'ai été très investie. Il aura sans doute mal regardé car je ne l'ai pas votée. J'ai travaillé dessus pendant plusieurs mois, je le dis, elle comporte de nombreuses dispositions qui sont en faveur de l'activité économique et du développement de la croissance, certes mais je suis intervenue justement pour faire un plaidoyer par rapport au petit commerce. Je dois dire que je n'étais pas du tout d'accord avec le texte, je l'ai déjà signalé aux associations de commerçants, ils le savent et ils le savent parfaitement depuis très longtemps, que ce soit les nationales comme les locales, il y a des dispositions qui ont été prises, c'est-à-dire de ne plus obtenir les autorisations de CDEC qui vont devenir des CDAC mais de sortir les CCI et tous les organismes commerciaux de ces instances. Un amendement a été déposé, ce n'est pas moi, je n'étais pas tout à fait d'accord sur cet amendement, pour que justement les collectivités notamment les villes de plus de 20 000 habitants puissent toujours intervenir et puissent donner leur accord quant à l'installation des grandes surfaces. Donc les élus vont encore avoir la mainmise sur l'installation des enseignes. D'ailleurs des maires de périphérie auraient souhaité effectivement pouvoir bénéficier de certaines mannes mais ils vont se retrouver bloqués parce que vous n'avez pas souhaité ou vous ne voulez pas que ces centres commerciaux puissent ouvrir.

Ceci dit, j'avais proposé au travers de la LME un amendement qui aurait pu soutenir le petit commerce, c'est-à-dire à chaque installation prévoir effectivement une taxe parafiscale payée par la grande distribution au profit du petit commerce et au profit des installations des petits commerçants. J'ai rencontré effectivement un grand succès auprès des commerçants. Malheureusement je regrette que cet

amendement n'ait pas été adopté parce qu'il a été longtemps discuté à Bercy et ailleurs. Malgré tout on a préféré augmenter le FISAC et c'est une très bonne chose puisqu'il va passer à 100 millions d'euros. Mais pour autant je n'avais pas voté à propos de cette disposition-là et ce que vous disiez n'est pas tout à fait vrai puisque vous allez pouvoir intervenir en tant que collectivité pour toujours verrouiller un peu le marché. Je ne dis pas que c'est une bonne chose, je dis que ce n'est pas ce que j'aurais souhaité moi au départ mais malgré tout il est encore possible de faire comme cela.

M. LE MAIRE : Au-dessus de 1 000 m² uniquement Madame la Députée. Alors je n'ai pas bien compris parce que vous dites d'un côté vouloir soutenir le petit commerce et je vous en félicite et d'un autre côté vous me reprochez presque d'avoir empêché des maires d'avoir la manne de l'Etat.

Mme Françoise BRANGET : Je ne fais aucun jugement.

M. LE MAIRE : Je vous pose une question précise : Avanne par exemple, il faut accorder ou pas accorder ?

Mme Françoise BRANGET : C'est vous qui décidez (rires).

M. LE MAIRE : Bel exemple de courage politique !

Mme Françoise BRANGET : Je ne suis pas en charge, je suis capable de prendre une décision. D'ailleurs j'en ai pris une à travers la LME où j'ai dit que je n'étais pas d'accord avec ce genre de disposition. Après vous en concluez ce que vous voulez, ce n'est pas à moi de prendre la décision pour Avanne.

M. LE MAIRE : Je n'ai pas contribué à votre élection mais vous êtes ma députée. Alors je vous pose une question en terme de conseil en quelque sorte, je suis interrogé sur le secteur d'Avanne, devons-nous répondre favorablement ou devons-nous répondre défavorablement ?

Mme Françoise BRANGET : Pour Avanne c'est très spécifique parce que ça dessert la clientèle d'Avanne.

M. LE MAIRE : Votre réponse ?

Mme Françoise BRANGET : Tout dépend du nombre de mètres carrés.

M. LE MAIRE : 998 m².

Mme Françoise BRANGET : Simplement je sais qu'il y a une demande commerciale sur Avanne, c'est vrai, de la part des habitants qui ne souhaitent pas faire de nombreux kilomètres, de nombreux déplacements.

M. LE MAIRE : Donc vous êtes plutôt favorable ?

Mme Françoise BRANGET : Plutôt favorable à condition de voir ce que c'est comme commerce, les surfaces...

M. LE MAIRE : Je vous donne des informations, c'est 998 m² c'est Colruyt, un discounteur belge.

Mme Françoise BRANGET : Je ne connais pas le dossier, je ne peux pas en parler.

M. LE MAIRE : D'accord mais j'ai compris que vous étiez plutôt favorable.

M. Pascal BONNET : Vous nous entraînez sur un débat d'agglomération mais je vais revenir à Planoise. L'opération Cassin on a eu l'occasion d'en parler en commission. On est là dans un rapport d'étape et je pense qu'on pourra à la fin de la concession si, comme vous l'annoncez vous êtes en mesure de revendre, juger de la pertinence de l'opération. C'est vrai que, comme l'a rappelé Françoise

BRANGET, on a été au fil des mandats vigilant et en même temps moins hostile à cette opération que par exemple à la City parce qu'on a bien conscience qu'il y a un souci politique de la Ville, un souci d'urgence dans les années 90 et que, si au bout du compte vous allez dans le sens que vous annoncez, ç'aura été utile à la Ville. Ceci dit, ça sera utile à la Ville si on ne fait pas à l'avenir ce qui a été fait dans les années 90 parce que le contexte change et comme l'a rappelé Elisabeth PEQUIGNOT, il y aura d'autres perspectives à envisager pour Planoise dans un contexte qui ne sera pas d'urgence. Donc nous allons aujourd'hui voter dans l'état actuel des choses, sous réserve de confirmation de votre part de votre capacité à vendre à la fin de la concession.

M. LE MAIRE : Je vais vous dire, je m'engage à vendre lorsque nous aurons trouvé un acheteur. Mme BRANGET a dit une vérité absolue que c'est la loi de l'offre et de la demande, nous sommes vendeurs, il nous faut un acheteur. Mais cela je le dis depuis 4 ans et si vous pouvez les uns les autres nous aider, on acceptera volontiers votre aide. Nous souhaitons vendre mais pas à n'importe quel prix.

M. Christophe LIME : Je crois que là aussi on a un débat qui nous différencie. Le choix est simple, soit on laisse la loi du marché faire et à partir de là on n'aurait plus de commerces sur Cassin et tout le monde le sait, soit on met une structure publique qui un moment soutient sur une durée la plus courte possible parce que bien entendu on n'est pas là pour pouvoir porter ce type d'opérations. Je crois que là on a une véritable différence sur un certain nombre de choses concernant les quartiers difficiles. Mme PEQUIGNOT le disait tout à l'heure, on sait qu'aujourd'hui une des premières difficultés qu'il peut y avoir c'est justement le fait de ne plus avoir de commerce dans ces quartiers entre parenthèses plus ou moins difficiles. Et quand on interroge la population, leur première demande c'est justement le retour d'un certain nombre de commerces pour répondre à un certain nombre de besoins mais aussi parce que ce sont aussi des lieux de vie. On sait que le commerce est un élément primordial dans le cadre de la vie du quartier.

Et puis je vais quand même faire une petite boutade. Je pense que vous êtes un petit peu mal à l'aise aujourd'hui en fonction du débat que vous portez avec ce qui vient de se passer aux Etats-Unis où on vient de nationaliser, on vient de mettre 700 milliards pour pouvoir passer à pertes et profits un certain nombre de choses. Je rappelle quand même que cela fait 2 000 dollars par habitant et je ne suis pas sûr qu'ils vont les récupérer.

M. LE MAIRE : En tout cas ils ne sont pas prêts de les récupérer. J'ai quand même noté que notre Président avait un discours quasiment strausskanien hier. Est-ce que le Président va passer à gauche ? Quand j'ai entendu le discours de New-York... c'était une boutade, Madame BRANGET !

Mme Françoise BRANGET : Je pense effectivement aux opportunités d'agir pour sauver un quartier, et je crois qu'on est en capacité de le faire quels que soient les opinions politiques et les clivages, au niveau d'un pays. Nicolas SARKOZY l'a fait avec Alstom et il l'a bien soutenu à un moment en intervenant dans le capital et en revendant l'année suivante les actions. Vous êtes bien au courant, donc de toute façon ça se fait et on est tous d'accord sur ce principe-là. Simplement Cassin finit par coûter très très très cher à la Ville.

M. LE MAIRE : Strausskanien, presque emmanueliste d'ailleurs !

M. Jacques MARIOT : Deux éléments pour compléter l'information sur Cassin. Il ne vous a pas échappé que le tableau d'amortissement se terminait dans deux ans, donc effectivement Madame PEQUIGNOT, dans deux ans on sera un peu plus riche puisqu'on n'aura plus les 400 000 € à verser mais on sera propriétaire des murs. Et nous voulons réaliser une opération blanche, c'est-à-dire qu'en gros si vous faites le total cela fait 4 à 5 M€ effectivement. Je l'ai évoqué, on cherche aujourd'hui un acheteur, donc aidez-nous Mesdames, Messieurs, à trouver cet acheteur privé pour qu'on puisse vendre 4 - 5 M€. On recherche également par rapport au restaurant interentreprises. Nous avons contacté deux fournisseurs privés là aussi pour faire que ce restaurant interentreprises nous ne l'ayons plus à charge, eh bien là encore nous avons échoué. Donc aidez-nous à trouver des fournisseurs privés pour le restaurant, aidez-nous à vendre les murs.

M. LE MAIRE : Ne laissez pas croire qu'on ne cherche plus. Monsieur BONNET vous avez parlé deux fois, je veux bien vous redonner la parole une dernière fois mais si vous êtes court.

M. Pascal BONNET : Je n'ai parlé qu'une fois sur ce point. Je voulais juste réagir aux propos de Christophe LIME qui n'a pas bien écouté tout à l'heure je pense. On n'est pas dans un affrontement idéologique sur le sujet, on est pragmatique et on a bien conscience que pour Planoise il a fallu faire un choix volontariste de la part de la Mairie. Et par rapport à ce qui a été dit en commission et que Jacques MARIOT a répété tout à l'heure, on dit qu'on jugera de façon définitive à partir du moment où l'opération sera terminée, que la vente au privé sera possible et je ne vois pas là de position idéologique mais une position pragmatique dans l'intérêt de la Ville».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission n° 7, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés, décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

M. LOYAT, M. MARIOT n'ont pas pris part au vote.

Récépissé préfectoral du 3 octobre 2008.