

Immeuble «La City» 2 rue Gabriel Plançon - Location par la Ville de locaux - Accord de la Ville sur une promesse de bail

M. FOUSSERET, Maire, Rapporteur : La Ville de Besançon a été contactée par la Caisse d'Épargne de Bourgogne Franche-Comté qui envisage un redéploiement de ses activités sur le site de Besançon.

Dans ce cadre, les locaux situés à la City, 2 rue Gabriel Plançon, seront disponibles à la location à compter du mois d'avril prochain.

Pour ce qui la concerne, la Ville est engagée dans une série de mouvements internes qui nécessitent de libérer des surfaces de bureaux sur le site du Centre Administratif Municipal : restructuration de l'accueil, mise en place des stations de passeports biométriques auprès des Formalités Administratives, mutualisation des Ressources Humaines (Ville, CAGB, CCAS).

Aussi, au terme d'une série de discussions, il a été convenu de donner un accord de principe sur les termes d'un bail à conclure avec la Caisse d'Épargne de Bourgogne Franche-Comté pour l'occupation par les services municipaux du rez-de-chaussée et du 3^{ème} étage du bâtiment B3.

Les autres étages sont actuellement occupés par la CAGB et RFF (Réseau Ferré de France). Au départ de ce dernier, un partage des surfaces interviendra entre la Ville et la CAGB.

La Ville s'engagerait à prendre en location les locaux ci-dessous, pour une durée de neuf ans, aux conditions suivantes :

- location au 3^{ème} étage de 1 042 m² : 118 404 € TTC
- location au rez-de-chaussée de 873 m², dont locaux de stockage : 88 749,18 € TTC
- parties communes : 7 774 € TTC
- location de 104 places de parking : 89 580,40 € TTC.

Le loyer annuel s'établirait à hauteur de 304 508 € TTC.

A ce jour, la Caisse d'Épargne de Bourgogne Franche-Comté est à la recherche d'un investisseur immobilier qui pourrait reprendre le bâtiment pour son compte. Le bail qui reprendra les conditions énoncées ci-dessus sera donc soumis à l'approbation d'un prochain Conseil Municipal.

Proposition

Il est proposé au Conseil Municipal d'approuver la promesse de bail dans les termes ci-dessus.

«**M. LE MAIRE** : Monsieur ROSSELOT va nous demander pourquoi on ne met pas les locaux de l'Agglomération à Vauban.

M. Jean ROSSELOT : Oui, je vais essayer de vous le démontrer. Je crois que c'est un rapport d'une gravité comme on en a rarement vu au point de vue gouvernance. Vous nous exposez, je vous le dis, à une critique du mauvais emploi des fonds publics, de mauvaise gouvernance en vous plaçant d'ailleurs en contradiction avec vous-même, qui répétez, jurez, et vous avez raison, que vous voulez toujours économiser l'argent public...

M. LE MAIRE : C'est vrai.

M. Jean ROSSELOT : ...et je crains que de cette affaire on en parle longtemps car ce ne sera pas une illustration de ce que vous voulez faire. Très rapidement, il s'agit de loger une partie des services de notre Ville, ça c'est l'objectif. Quels moyens ? Il y en a plusieurs mais vous choisissez la location à un propriétaire privé. La bonne gestion efficiente, l'efficience c'est le choix des bons moyens pour atteindre des objectifs, pose la question, et je vais développer en quelques mots : est-ce que ça ne devrait pas être d'utiliser les bâtiments dont nous sommes propriétaires en les réaménageant ?

M. LE MAIRE : Où par exemple ?

M. Jean ROSSELOT : J'y viens, notamment sur le site effectivement de la caserne Vauban.

M. LE MAIRE : Ils ne nous appartiennent pas Monsieur ROSSELOT. Où avez-vous vu que les bâtiments là nous appartenait ? Vous partez sur un faux raisonnement car ces bâtiments appartiennent à l'Armée. Ils vont être achetés par l'Etablissement Public Foncier qui va les revendre mais la Ville ne possède pas ces bâtiments.

M. Jean ROSSELOT : Ça revient à peu près à cela quand même.

M. LE MAIRE : Pas du tout. L'Etablissement Public Foncier porte cela pendant 3 - 4 ans, le temps de revendre à des aménageurs mais la Ville ne va jamais être propriétaire de cela, et à terme l'Etablissement Public Foncier non plus. Vous partez sur une mauvaise piste, c'est pour cela que je me permets de vous arrêter dès maintenant.

J'aimerais donner quelques précisions parce qu'on va partir là encore en ville. La caserne Vauban et ses 7 hectares appartiennent actuellement à l'Armée. Nous avons négocié, Michel LOYAT et moi-même avec la Mission de Reconversion des Actifs Immobiliers de l'Armée le rachat de ce site sur la base de tant de logements publics, tant de logements privés, tant de surfaces commerciales. Un concours a été lancé...

M. Jean ROSSELOT : Vous avez négocié le rachat ou pas ?

M. LE MAIRE : C'est passé au dernier Conseil Municipal, Monsieur ROSSELOT, laissez-moi aller jusqu'au bout. Nous n'avons rien acheté puisqu'à la fin de l'année nous allons demander à l'Etablissement Public Foncier Départemental, le PFD, de faire le portage financier dans l'attente d'une revente à des aménageurs publics ou privés, un seul ou plusieurs, pour faire une opération dont l'objectif pour nous est que ce soit une opération équilibrée.

M. Jean ROSSELOT : Je ne comprends pas. Vous avez négocié le rachat et en même temps vous avez donné à l'Etablissement Public Foncier...

M. LE MAIRE : Vous savez à quoi sert l'Etablissement Public Foncier ?

M. Jean ROSSELOT : Je sais, c'est la SAFER de la Ville.

M. LE MAIRE : Je n'ai pas l'impression que vous le savez, cher Monsieur ROSSELOT.

M. Jean ROSSELOT : Attendez, je ne comprends pas : vous avez négocié le rachat mais vous en êtes où ?

M. LE MAIRE : On va le faire racheter par le PFD, c'est lui qui portera financièrement cela.

M. Jean ROSSELOT : Et pourquoi pas la Ville ?

M. LE MAIRE : Parce que vous nous avez dit qu'il fallait économiser de l'argent. Vous voulez nous faire porter là 3 M€ ? Alors là je ne comprends plus.

M. Jean ROSSELOT : Pour le coup, là vous faites de la digression aussi parce que finalement le portage...

M. LE MAIRE : Vous voyez bien que vous avez tort mais vous voulez quand même continuer.

M. Jean ROSSELOT : Mais pas du tout !

M. LE MAIRE : Allez-y, terminez.

M. Jean ROSSELOT : Vous m'expliquez que vous avez négocié le rachat et que finalement vous le faites porter par l'EPF.

M. LE MAIRE : Bien sûr c'est nous qui l'achetons mais l'Etablissement Public Foncier est un établissement public qui va le porter pour notre compte...

M. Jean ROSSELOT : Mais vous n'êtes pas obligé de le faire porter par l'Etablissement Public, vous négociez l'achat et vous le gardez.

M. LE MAIRE : Voilà le leader d'un groupe politique d'opposition qui, toute la soirée, n'a eu de cesse de nous dire attention les gens sont pauvres...

M. Jean ROSSELOT : Ce n'est pas sérieux votre façon de procéder. Laissez-moi aller au bout de mon intervention.

M. LE MAIRE : ...les gens sont pauvres, ne dépensez pas d'argent. Là on fait porter ce projet par l'Etablissement public foncier pour que ça ne coûte rien à la collectivité, qui le fait en se substituant à nous et vous êtes en train de me dire... Mais vous faites exprès de ne pas comprendre ? Ce n'est pas possible que vous ne compreniez pas.

M. Jean ROSSELOT : Ce n'est pas possible que vous me fassiez une démonstration pareille parce que ce que je dis là, a pour toile de fond, les 300 000 € que vous allez dépenser chaque année pour louer ces locaux. Bien entendu que je ne parle pas comme ça dans l'absolu, je parle avec cette toile de fond qui est que vous allez dépenser 300 000 € pour louer...

M. LE MAIRE : Monsieur ROSSELOT, vous avez dit que ces bâtiments nous appartiennent. Non ils ne nous appartiennent pas, ils ne nous appartiendront jamais.

M. Jean ROSSELOT : Virtuellement, potentiellement en tout cas ils peuvent vous appartenir.

M. LE MAIRE : Si on les achète 3 M€ ou 4 M€ bien sûr.

M. Jean ROSSELOT : Vous choisissez la location de 2 000 m² pour un loyer annuel de 300 000 €, ceci pour 50 personnes. Ecoutez, franchement ça ne vous interpelle pas de dépenser 300 000 € par an de loyer en pure perte, en pure dépense de fonctionnement sans qu'il n'en reste aucune trace pour la commune et une dépense qui se régénérera éternellement, un bail de 9 ans, puis peut-être encore un autre. Franchement vous trouvez que c'est une gestion de bon père de famille comme on dit dans les codes ? Est-ce qu'il n'y a pas d'autres possibilités, notamment celle dont je vous ai parlé et dont je suis

certain que c'est une possibilité de rachat qui serait intéressante. Vous pourriez faire restaurer. La logique du plan de relance est qu'il faut faire travailler les activités du bâtiment, là vous allez donner en pure perte 300 000 €, ça va faire 2,7 M€ pour un premier bail et puis 5 M€ pour un deuxième bail alors que là dans la logique du plan de relance vous donneriez du travail à des artisans. Il y a des villes comme Dijon ou même Belfort, l'Hôtel du Département à Belfort, l'Hôtel de la Communauté d'Agglomération du Grand Dijon qui ont prouvé qu'on pouvait dans des bâtiments comme cela faire des choses extraordinaires. Dans le cadre de la maîtrise de l'énergie, on sait très bien que des vieux murs seront 100 fois plus performants que ce qu'on a à la City et ainsi de suite, sans parler de la préservation quand même de l'histoire, il n'y a pas énormément de repères historiques dans le quartier de Montrapon.

Bien sûr, vous me dites qu'il ne faut pas dépenser mais il y a des moments où on peut quand même en empruntant. Vous faites un petit calcul de réhabilitation, d'autant plus que ça n'hypothèque pas le schéma global, l'idée générale que vous avez. Il y a 4 bâtiments, vous pouvez en démolir deux, ceux qui sont tournés du côté de la Citadelle pour des logements panoramiques, vous pouvez garder ceux qui sont du côté de la rue Xavier Marmier. Il y en a un qui pourrait très bien servir à l'Agglomération et l'autre à la Ville et vous avez des mètres carrés, vous avez des bâtiments solides, vous avez quelque chose qui vous reviendra, qui accroîtra le patrimoine de la Ville alors même que vous vous apprêtez pendant des années et des années à jeter par la fenêtre, on ne peut pas dire autrement, 300 000 €. C'est cela que je mets en contre plan de votre démonstration selon laquelle on ne connaît pas les choses. Vous êtes virtuellement, potentiellement acheteur. Moi je ne comprends pas et franchement là ce n'est pas de la bonne gestion. Vous allez faire dépenser de l'argent à la Ville pour rien si je puis dire, enfin il y a une location d'accord, mais au bout du compte quand vous ne serez plus là, moi non plus, eh bien la Ville continuera de payer ses loyers alors que là vous aviez une opportunité. En même temps c'est un site remarquablement situé, je pense même que les fonctionnaires peuvent s'y trouver à l'aise avec une petite zone commerciale à côté et des bâtiments très sains et qui encore une fois enrichiront à terme le patrimoine de la Ville et fera que vous ne jetterez pas comme ça en l'air 300 000 €, ce n'est pas rien 300 000 € par an.

M. Philippe GONON : Sur la nature du bail que vous allez signer avec la Caisse...

M. LE MAIRE : On n'a rien signé pour l'instant.

M. Philippe GONON : Oui, mais le futur éventuellement avec l'organisme de crédit bail qui doit être toujours propriétaire je pense des locaux, est-ce que c'est un bail commercial, un 3-6-9, ou est-ce que c'est un bail non commercial susceptible d'être rompu au bout d'un an, deux ans, trois ans, etc. ?

M. LE MAIRE : Pour l'instant c'est une promesse de location de notre part puisque la Caisse d'Épargne va revendre ses locaux. Certains de vos collègues disent d'ailleurs que c'est un privé, mais ce ne sera pas forcément le cas, puisqu'il y a aussi d'autres possibilités mais je n'ai pas envie de polémiquer là-dessus. De plus la location a aussi un intérêt, c'est que dans quelque temps par exemple sur la City lorsque les pompiers vont partir on va avoir des espaces qui vont se dégager, on aura peut-être aussi la possibilité de construire là, d'une façon économique et au centre de la ville, des bâtiments. Donc on s'engage dans une location, ce qui permet éventuellement d'aller ailleurs. Certains ici devraient d'ailleurs savoir qu'une réforme des collectivités doit intervenir. Est-ce que les départements resteront ce qu'ils sont, est-ce que les agglomérations resteront ce qu'elles sont, que deviendra la Région ? Je crois, ne serait-ce que pour cela, qu'il est aussi prudent d'attendre. Donc on va louer cela à un prix qui est très en dessous du prix du marché. Votre question, Monsieur GONON, est une bonne question et je vais y répondre, elle n'est pas polémique, c'est une question d'information.

M. Jean ROSSELOT : Elle va dans votre sens, c'est normal !

M. LE MAIRE : Je ne sais pas si elle va dans mon sens mais au moins c'est une question à laquelle on peut répondre. Simplement vous savez très bien que ces locaux-là sont effectivement loin d'être parfaits mais si on devait réhabiliter des bâtiments comme ceux qui ont été évoqués par un de vos collègues, ça coûterait une fortune. Je suis allé voir ce qui a été fait à certains endroits et je sais ce que cela a coûté !

Donc c'est effectivement une promesse de bail que nous allons passer. Le bail ne sera pas forcément passé avec la Caisse d'Epargne. Si nous faisons cette promesse de bail c'est pour permettre à la Caisse d'Epargne éventuellement de trouver un acheteur, un acquéreur public ou privé, et ensuite nous discuterons de cela et on pourra vous donner des détails sur le bail. Une grande société publique qui s'appelle RFF, Réseau Ferré de France, fait exactement la même opération que nous, et c'est quand même plutôt l'Etat donc ce n'est pas forcément une aberration. Je répète que ça nous permettra d'avoir un peu d'espace parce qu'actuellement nous sommes obligés pour loger nos services d'aller louer fort cher des bâtiments un peu dispersés sur la Ville, là on va pouvoir regrouper. Il y a aussi un effort de mutualisation entre autres avec l'Agglomération. Là il y a des locaux qui vont servir de salles de réunions, parce que ce ne sont pas que des bureaux, de salles d'archives puisque nous n'avons pas de possibilité de stocker toutes nos archives. Ces locaux accueilleront également, pendant un certain temps, en attendant que le bâtiment prévu sur TEMIS se mette en place, le Service Informatique de la Ville qu'on doit déplacer pour faire entre autres l'accueil à la Mairie. Donc tout cela est une opération parfaitement organisée. Je sais bien que le jeu c'est de dire qu'on gère mal mais il faut arrêter de le répéter en permanence. Donc Monsieur GONON pour répondre à votre question, c'est pour l'instant une promesse de bail : on vous donnera lorsque cela sera effectif les caractéristiques du bail dont la nature n'est pas encore définie.

M. Edouard SASSARD : Il y a la proposition de Jean ROSSELOT, à la limite une autre stratégie, c'est un choix politique, économique mais ce qui nous paraît un tout petit peu bizarre, c'est ce que vous nous dites que la Caisse d'Epargne veut vendre le bâtiment -est-ce qu'on vend mieux un bâtiment quand il y a une promesse de bail ? C'est là où ce n'est pas très clair- et que cela rend service à la Caisse d'Epargne...

M. LE MAIRE : Non, ça nous rend service à nous parce que nous avons besoin de locaux.

M. Edouard SASSARD : Ça comble quand même un lieu qui n'est pas facile à louer car lorsque j'ai posé la question en commission 1 de savoir s'il y avait une autre personne qui voulait prendre les bureaux, on m'a répondu que non.

M. LE MAIRE : Si ! Monsieur SASSARD, est-ce que vous savez quel est l'investisseur privé qui veut acheter ces lieux-là ? Je vous pose la question.

M. Edouard SASSARD : Non, mais je m'en fiche. J'étais en commission 1, j'ai posé la question : est-ce qu'il y a d'autres personnes qui veulent ces locaux-là ? La réponse était non à l'époque.

M. LE MAIRE : Eh bien ma réponse est différente parce que vous ne savez pas quel est l'investisseur qui veut l'acheter et celui-ci dit avoir d'autres propositions.

M. Edouard SASSARD : On ne parle pas de la même chose, je parle des locataires, il y avait 12 entreprises qui voulaient louer.

M. LE MAIRE : Oui bien sûr, et pour nous ça paraît intéressant parce que le prix de location d'un bâtiment de ce type, c'est plutôt près de 120-130 € du mètre carré sur Besançon et là on est à 107 €.

M. Edouard SASSARD : On connaît mais ce n'est pas en adéquation avec ce qui a été dit en commission.

Mme Elisabeth PEQUIGNOT : C'est vrai que là on avait vraiment une belle occasion de faire preuve de volonté d'investir. Là c'est une occasion qu'on va rater en s'engageant dans la location dans le cadre de la mutualisation des services de la Ville, de la CAGB, du CCAS, sachant qu'au bout de 9 ans c'est près de 3 M€ qu'on dépensera. C'était pourtant là l'occasion de démontrer l'ambition de la Ville d'investir.

M. Pascal BONNET : Je voudrais comprendre votre choix parce que vous dites qu'à terme vous envisagez de toute façon d'installer la CAGB sur le site des pompiers, c'est ce que vous avez dit tout à l'heure.

M. LE MAIRE : Non, ce n'est pas tout à fait ce que j'ai dit.

M. Pascal BONNET : C'est ce que j'ai compris.

M. LE MAIRE : Ecoutez car ça devient dramatique quand même. J'ai dit : on attend parce que peut-être il peut y avoir d'autres opportunités dans le secteur, je n'ai pas dit autre chose, je n'ai pas dit qu'on allait aller sur le site libéré par les pompiers.

M. Pascal BONNET : Vous attendez d'autres opportunités dans le secteur, j'ai pensé que c'était les pompiers, car c'est à côté, passons, c'est peut-être autre chose que les pompiers, j'entends bien. Ce que je voudrais savoir c'est pourquoi vous attendez d'autres opportunités ? Pourquoi vous rejetez d'un revers de main ce qu'évoque Jean ROSSELOT ? Est-ce que le site de la caserne Vauban n'est pas pertinent ? Est-ce que vous préférez un autre site ? Donnez-nous des arguments parce que répondre tel que vous le faites ce n'est pas pertinent du tout».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable (3 abstentions) de la Commission n° 1, le Conseil Municipal, à la majorité des suffrages exprimés [8 contre du Groupe UMP et Apparentés (M. ROSSELOT, M. BONNET, Mme GELIN, M. OMOURI, M. SASSARD (+ procuration de Mme BRANGET), Mme PEQUIGNOT et Mme M. JEANNIN) et 2 abstentions du Groupe MODEM (M. GONON et Mme FAIVRE-PETITJEAN)] a décidé d'approuver la promesse de bail proposée.

Récépissé préfectoral du 3 avril 2009.