

Immeuble La City, 2 rue Gabriel Plançon - Location par la Ville de locaux de bureaux et de parkings - Bail avec la SNC City Clairia

M. l'Adjoint LIME, Rapporteur : Lors de sa séance du 26 mars 2009, le Conseil Municipal s'est prononcé favorablement sur les conditions d'une prise à bail par la Ville de Besançon, de locaux situés à la City, 2 rue Gabriel Plançon, libérés fin mars 2009 par la Caisse d'Epargne.

La Ville s'est engagée à prendre en location des locaux de bureaux situés au rez-de-chaussée et au 3^{ème} étage de l'immeuble, ainsi que des parkings.

Ces locaux sont rendus nécessaires par les besoins de surfaces nouvelles liés notamment à l'installation des stations de passeports biométriques et à la mutualisation des Ressources Humaines, opération compensée par le CCAS et la CAGB. Cette location permettra aussi à la Ville de se libérer de diverses locations au centre-ville.

La Caisse d'Epargne a informé la Ville que le bâtiment dont elle était propriétaire vient d'être cédé à la SNC City Clairia, filiale de la Société JPR Invest, dont le siège social est situé à Besançon, 27 rue Clément Marot.

Le bail de location sera signé avec cette société, aux conditions essentielles suivantes, énoncées dans la délibération du 26 mars 2009 :

- durée : 9 ans
- date d'effet du bail : 1^{er} juin 2009
- loyer annuel : 304 508 € TTC.

Proposition

Le Conseil Municipal est invité à autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer le bail à intervenir sur ces bases.

«M. Jean ROSSELOT : Vous précisez dans ce rapport un loyer annuel de 304 508 €. Permettez-moi de vous le dire, c'est de la folie de louer aussi cher que ça pour loger des services, 60 personnes c'est ce que vous avez dit, c'est très cher. Deuxièmement on vous propose une solution de substitution, vous la refusez, je vous répète c'est de la folie, et vous porterez un héritage lourd dans les décennies qui viennent d'avoir raté une occasion comme ça et d'avoir engagé notre Ville sur 300 000 € chaque année pendant des siècles et des siècles comme on dit dans l'Évangile.

M. LE MAIRE : Amen ! Je précise que le prix de location par rapport au prix du marché c'est très bon marché.

Mme Elisabeth PEQUIGNOT : Monsieur le Maire je n'aurai pas grand-chose à ajouter par rapport à ce qui a été brillamment exposé par M. ROSSELOT. Effectivement nous sommes favorables à la mutualisation des moyens de la Ville et de la CAGB en particulier dans le domaine de l'immobilier. Par contre dans le contexte de crise financière, économique, sociale et morale que nous traversons, l'engagement que se prépare à signer la Ville de garantir le versement d'une rente de plus de 2 700 000 € sur plus de 9 ans à une banque et ses partenaires pour la location de locaux de bureaux nous interpelle. Les Bisontins en auront-ils pour leur argent ? Dans 9 ans que nous restera-t-il des 2 700 000 € et comme a à juste titre extrapolé Jean ROSSELOT, au bout de 20 ans c'est quand même près de 6 M€. Qui sont les véritables bénéficiaires de ce juteux contrat ? Lors de la première présentation de ce projet de location de bureaux, il était question d'une banque, en l'occurrence la Caisse d'Epargne, ensuite en commission un deuxième interlocuteur est apparu : JPR Invest et finalement un troisième : la SNC City Clairia...

M. LE MAIRE : C'est le même Madame.

Mme Elisabeth PEQUIGNOT : ...qui serait donc filiale les uns et les autres. C'est vrai qu'au bout du compte on a un petit peu du mal à s'y retrouver, on ne sait plus trop qui va toucher les dividendes, c'est un peu compliqué. Est-ce que c'est vraiment le moment de faire une fleur à des financiers ?

M. LE MAIRE : Venant de votre part, permettez-moi très respectueusement de sourire quand même.

Mme Elisabeth PEQUIGNOT : J'ai bien rappelé que dans le contexte actuel de crise que nous traversons une véritable réflexion aurait permis d'initier un projet immobilier d'envergure permettant de regrouper tous nos services à la fois Ville et CAGB. Jean ROSSELOT a présenté un projet tout à l'heure, ça aurait pu être effectivement la caserne Vauban, mais pourquoi pas aussi élargir par la construction d'un bâtiment moderne intégrant les dernières normes en matière de développement durable et doté de salles de conférences, de réunions, de crèches pour accueillir effectivement les enfants, enfin les plus petits et de places de stationnement en nombre suffisant, accessibles à la fois aux salariés et aux visiteurs. Par rapport à ce qu'on a proposé, à moins que vous ayez l'intention peut-être de reporter le dossier, s'il n'y a pas effectivement amélioration de ce point de vue-là c'est vrai que le vote est bien entendu contre.

M. LE MAIRE : Il y a une chose que je ne comprends pas quand même. Au niveau national, la politique actuelle de l'Etat que vous soutenez, vous Madame dans votre groupe, c'est de recourir au PPP, partenariat public privé. Là on loue à un partenaire privé qui est bisontin d'ailleurs, parce que ceux qui sont un peu au fait des affaires de l'économie savent que JPR Invest c'est Jean-Paul ROBINET Investissement qui a construit 4 ou 5 bâtiments sur nos zones commerciales et des usines, c'est un aménageur. Alors quant au niveau national le Gouvernement, c'est sa position, fait systématiquement cela, il l'a fait par exemple pour le centre de soins des Tilleroyes, vous ne le savez peut-être pas, où c'est du partenariat public - privé et l'Etat va verser, pendant des siècles et des siècles comme dit Jean ROSSELOT, un loyer autrement plus important alors qu'il aurait pu l'acheter. Lorsque demain, et c'est une bonne chose, l'Etat va construire une nouvelle cité administrative à Besançon, lorsqu'il va vendre la place Jean Cornet, lorsqu'il va vendre l'ensemble de ses bâtiments pour faire entrer dans les caisses de l'Etat un peu d'argent et qu'il va relouer des locaux ailleurs et à quel prix, c'est la même opération mais ça ne nous pose pas souci ! Lorsque l'Etat a loué à JPR Invest, Madame, des locaux pour y loger les services de l'ARH, de la DRASS et de la DDASS, cela ne vous choque pas ? Je ne vous ai pas beaucoup entendu à l'époque. Aujourd'hui, vous devriez nous féliciter de faire comme l'Etat. M. ROSSELOT et Mme BRANGET disent que cela n'a rien à voir alors que c'est exactement la même chose. Mais M. ROSSELOT s'est mis comme ça martel en tête, chaque fois qu'on va citer Vauban il va revenir nous parler de cela. C'est pour cela que je ne veux plus débattre sur ce projet sur lequel nous avons une divergence d'analyse. Je vous le répète, partout l'Etat engage des opérations de ce type et cela ne vous pose pas de problème. Là ça vous pose un problème parce qu'il faut bien que vous vous opposiez pour quelque chose. C'est une décision que nous avons prise, ce n'est pas une erreur historique et cela a un autre intérêt Monsieur ROSSELOT, c'est d'ailleurs ce que dit l'Etat, cela permet éventuellement pendant un certain temps de se reconfigurer. Je n'ai pas dit qu'on y resterait 20 ans mais ça permet d'attendre effectivement une autre opportunité. Par exemple, il va se libérer des locaux sur la caserne des pompiers à quelques mètres de là, bien placés. Cela pourrait être une occasion de bâtir un bâtiment administratif proche de la ville, proche du tramway. Donc tout cela a été largement pesé et je ne comprends vraiment pas pourquoi vous avez cette opposition de principe. Et Mesdames et Messieurs qui appartenez à un groupe qui soutient largement le Gouvernement qui lui soutient largement les investisseurs de tous bords, venir nous faire à nous ce reproche-là, j'aime autant vous dire que ça permet quand même, et je vous le dis très amicalement, de sourire.

M. Jean ROSSELOT : J'écoutais avec beaucoup d'intérêt parce que voilà un débat franchement intéressant. Vous vous faites le défenseur de l'Etat, ça peut faire un peu sourire mais je crois que là vous n'avez pas très bien compris le sens des actions de l'Etat. Vous auriez pu prendre l'exemple encore plus imposant, le projet de construction à Paris d'un nouveau Ministère de la Défense et vous pourriez dire : voilà l'Etat vend tout ce qu'il a dans tout Paris... A Besançon, ce projet de construction de cité administrative nouvelle, c'est pour regrouper les services, pour des raisons d'économie d'échelle, surtout de fonctionnalité et de commodité. Je pense que dans la solution que nous proposons, l'intérêt premier c'est justement la vasteté des surfaces, 2 bâtiments qui doivent faire au total pas loin de 2 000 m² en tout. Il

y a quand même un grand spécialiste dans notre assemblée qui connaît bien ces sujets-là, c'est Christophe LIME. Le silence d'Annie MENETRIER à propos des 300 000 € donnés aux banques est déjà terrifiant mais le silence de Christophe LIME qui s'y connaît bien ! Monsieur le Maire, vous avez l'occasion de regrouper les services de l'Agglomération qui sont locataires à la City et les services de la Ville. C'est justement aller dans le sens de la philosophie de l'action de l'Etat qui quand il se livre à ce genre d'opération a pour but de regrouper. Monsieur le Maire, vous êtes très ami avec le Président de l'Agglomération de Dijon, voyez quand même la magnifique opération réussie, je ne parle même pas ...

M. LE MAIRE : Monsieur ROSSELOT on a déjà parlé de cela de très nombreuses fois.

M. Jean ROSSELOT : Regrouper c'est la philosophie de l'action de l'Etat. Admettez que sur ces deux grands bâtiments vous pourriez regrouper, mutualiser les services de l'Agglomération et les services de la Ville, ce qui permettrait une plus grande mutualisation encore et des économies.

M. LE MAIRE : En tout cas, je regarderai sur Internet ce que veut dire vasteté.

M. Jean ROSSELOT : C'est plus français que bravitude.

M. LE MAIRE : (rires). Ce n'est pas que je ne veux pas vous répondre mais on en a déjà trop parlé. Monsieur ROSSELOT vous avez parlé deux fois, votre intervention est terminée. Je vais passer la parole à Mme BRANGET qui a droit à une seconde intervention. Je veux simplement vous dire quand même que lorsque vous dites que c'est pour regrouper, je dirais pour ma part que la RGPP ce n'est pas pour regrouper, c'est pour supprimer un emploi sur deux. Et deuxièmement l'Etat construit même en partenariat public - privé ses prisons. Là c'est aussi pour regrouper certainement. Je crois qu'il y a quand même vraiment dans votre raisonnement quelque chose qui ne va pas, si ce n'est que, comme je considère que vous êtes quelqu'un d'intelligent, la volonté de vous opposer systématiquement à tout (réactions).

Mme Françoise BRANGET : Monsieur le Maire je ne crois pas qu'on puisse faire l'assimilation avec les PPP. Les PPP c'est un dispositif qui permet de louer à long terme avec un bail emphytéotique, bail à long terme d'une trentaine d'années qui est calculé je vous le rappelle en fonction du remboursement de celui qui va emprunter à la place de celui qui va louer et c'est un prix on va dire relativement adapté. Dans le bail que vous proposez, vous allez louer des locaux à un prix de locaux professionnels, ce n'est pas du tout la même chose ! Vous êtes contribuable, nous sommes tous contribuables, on pourrait imaginer qu'en terme de fonctionnement on défende les intérêts des contribuables et qu'on essaie de limiter...

M. LE MAIRE : Je ne vous laisserai pas dire que ce n'est pas ce que nous faisons.

Mme Françoise BRANGET : ...le fonctionnement des services de la Ville. Ce que je retiens c'est qu'on a eu un débat mémorable à une époque en 2001 quand il a fallu déjà loger la CAGB. On a acheté alors une partie des locaux de la Caisse d'Épargne à un prix que l'on avait dénoncé comme prohibitif à l'époque, je me souviens c'était 11 500 F du mètre carré, ce qui était largement plus cher pour des locaux qui avaient déjà une certaine vétusté. Après il a fallu faire les travaux pour les aménager. Ensuite on a loué d'autres locaux et je trouve qu'en terme de fonctionnement, ce n'est pas exactement ce que l'on appelle de la gestion de bon père de famille. Ceci dit, si vous nous rassurez en disant que c'est une solution d'attente, je veux bien. Mais jusqu'à présent si on doit louer pendant x années, eh bien on a raison d'être un peu inquiet parce qu'au niveau du financement, c'est quand même très cher. J'ajouterai qu'un certain nombre de villes ont mutualisé les services entre la Ville et l'Agglomération et je ne vois pas pourquoi Besançon ne pourrait pas le faire d'autant plus que beaucoup de compétences sont passées à l'Agglomération. Les services de la Ville devraient a priori un peu maigrir et on pourrait un peu mutualiser l'ensemble de ces services. L'Agglomération grandit, on a plus d'habitants à l'Agglomération mais la Ville de Besançon perd des habitants. Je veux bien que l'on construise des logements, encore faut-il qu'on donne du travail à tous ceux qui viendront les habiter. Pour le moment ça n'en prend pas tellement le chemin, malheureusement je le regrette, on peut tous le déplorer mais pour l'instant est-il vraiment indispensable d'aller louer 1 000 m² à plus de 300 000 € qui sont, je le rappelle, des prix de locaux professionnels destinés à être payés par des entreprises et non par une collectivité.

M. LE MAIRE : Tout d'abord, je ne vous laisserai pas dire que nous ne défendons pas et surtout pas moi, les intérêts des Bisontins. Chacun connaît mon âpreté dans la négociation. Quant au reste, vous savez très bien qu'il y a une mutualisation dans ces locaux, vous le savez très bien. Vous savez très bien par exemple que l'informatique qui va aller là-bas provisoirement est mutualisée, que nous mutualisons, on en a parlé tout à l'heure, les ressources humaines. Vous savez très bien qu'il y a déjà là-bas des services mutualisés : le service d'infographie, d'information générale, etc. etc. Quand vous pensez que même l'Armée, coeur de la nation française, n'achète plus ses voitures, qu'elle les loue à une société américaine, vous le savez bien Madame BRANGET puisque vous faites partie de la commission de défense nationale.

Mme Françoise BRANGET : Ça leur coûte moins cher alors que vous ça vous coûte plus cher.

M. LE MAIRE : Oui bien sûr, vous avez toujours des arguments ! Ecoutez, on va clore là-dessus. Je crois qu'il faut vraiment que nous avancions. Madame BRANGET, de grâce, jusqu'à cet instant vous respectiez toujours les prises de parole, ne prenez pas modèle sur M. ROSSELOT qui lui ne respecte rien. Nous avons regardé avec mes services, avec nos spécialistes des finances. On loue à un coût tout à fait acceptable, sans quoi nous ne l'aurions pas fait. C'est une solution provisoire la location. Il y a aussi une autre raison pour laquelle on loue, c'est qu'on ne sait pas, avec les réformes institutionnelles, comment va se constituer le paysage des collectivités, on ne le sait pas. Eh justement Madame, quand on loue c'est beaucoup plus souple que quand on achète. Je ne sais pas aujourd'hui quelle sera la place de l'Agglomération demain, quelle sera celle de la Ville, quelle sera la place de ce qu'on appelle les nouvelles communes dans les métropoles, tout cela on ne le sait pas. Donc pour l'instant on a besoin de travailler. Le personnel municipal a dû prendre bonne note qu'il était un peu gras en matière de personnel, que vous pensez qu'il y a trop de monde aux services de la Mairie. Donc aujourd'hui on loue et on verra par la suite. Peut-être resterons-nous là-bas, peut-être irons-nous ailleurs, peut-être mutualiserons-nous ces locaux avec d'autres. Je ne sais pas de quoi sera fait demain. Donc je crois que c'est une position d'attente parce qu'il faut aussi qu'on travaille.

M. Pascal BONNET : Vous allez dire que je viens encore au secours d'un de mes collègues...

M. LE MAIRE : Comme à chaque fois d'ailleurs mais c'est votre droit.

M. Pascal BONNET : Non pas comme à chaque fois, il m'arrive de parler d'autre chose quand même.

M. LE MAIRE : Vous avez le droit, vous venez toujours au secours de vos collègues ou du Gouvernement mais c'est votre rôle.

M. Pascal BONNET : Quand vous dites que Jean ROSSELOT ne respecte rien, c'est quand même abusif comme propos.

M. LE MAIRE : Non !

M. Pascal BONNET : Jean ROSSELOT a son style mais je pense qu'on lui a plus souvent coupé la parole qu'il n'a coupé la parole, mais je voudrais revenir au sujet parce qu'au-delà du débat que vous essayez de déplacer sur la question de l'Etat, il y a une question de choix et de pertinence de choix et je n'arrive pas à savoir vraiment où vous en êtes parce qu'on a déjà eu ce débat. Il y a une proposition qui vient de votre opposition qui est de dire qu'il y a un site accessible qu'on peut préserver en terme de patrimoine et qui peut correspondre à une capacité dans la durée de répondre aux besoins de l'Agglomération. Vous dites non car pour l'instant on ne veut pas décider, on en reste là en sous-entendant que l'idée à terme c'est de rester à Canot. Vous avez lors du précédent débat, évoqué la caserne des pompiers. Quand j'ai repris vos propos vous avez dit que vous n'aviez pas dit cela. Vous en avez reparlé tout à l'heure pour nous dire après que vous ne savez pas.

M. LE MAIRE : J'ai dit que c'était une possibilité.

M. Pascal BONNET : J'entends bien que c'est une possibilité mais dans la mesure où vous ne savez pas vraiment ce que vous voulez faire, pourquoi refusez-vous ce que propose Jean ROSSELOT ? Là je ne comprends pas.

M. LE MAIRE : Mais je crois que vous ne comprenez pas parce que vous ne voulez pas comprendre, alors je vais écourter le débat.

Mme Elisabeth PEQUIGNOT : Je suis quand même un petit peu étonnée que vous essayiez de nous opposer aux services de la Ville parce que les propositions qui ont été faites...

M. LE MAIRE : C'est ce que j'ai entendu.

Mme Elisabeth PEQUIGNOT : ...allaient aussi dans le sens de l'intérêt des services. Il me semble que les membres des services sont également contribuables et qu'à ce titre-là il est intéressant qu'on puisse tous voir la meilleure gestion d'un tel budget. Donc à mon sens quand on propose, on a même envisagé effectivement dans le cadre de cette mutualisation-là la construction d'un bâtiment moderne intégrant des services, c'est pour faciliter aussi la vie des services.

M. LE MAIRE : Ce n'était pas le projet de M. ROSSELOT de construire un bâtiment moderne.

Mme Elisabeth PEQUIGNOT : Dans ce cadre-là on peut voir mais à chaque fois c'est dans l'idée d'améliorer la situation.

M. LE MAIRE : Enfin nous sommes ici 55 à avoir entendu que les services de la Ville devaient un peu maigrir. Si ça c'est un soutien aux services municipaux, je n'y comprends plus rien».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable de la Commission n° 1 (3 contre), le Conseil Municipal, à la majorité des suffrages exprimés (8 contre du Groupe UMP et Apparentés : M. ROSSELOT, Mme BRANGET, M. BONNET, Mme GELIN, M. OMOURI, M. SASSARD, Mme PEQUIGNOT, Mme M. JEANNIN) adopte la proposition du Rapporteur.

Récépissé préfectoral du 25 mai 2009.