

## 20 - Centre Commercial Cassin - Prolongement de la concession et avenant à la convention

**M. l'Adjoint MARIOT, Rapporteur :** En 1995, le groupe Carrefour a racheté le groupe Euromarché, présent sur trois sites. Le groupe Carrefour préféra maintenir deux hypermarchés en périphérie et consacrer la surface de Cassin à un commerce de proximité, à travers une enseigne de maxi discompte alimentaire ED.

Passant d'une surface de 5 000 m<sup>2</sup> environ à moins de 1 000 m<sup>2</sup>, la fréquentation du centre commercial a chuté fortement, tant en fréquentation qu'en terme de panier moyen, entraînant les commerces de la place Cassin dans une spirale de dévalorisation des fonds commerciaux et artisanaux. Très vite de nombreux commerces durent cesser leurs activités et furent soumis à des procédures de liquidation judiciaire.

Dans ce contexte et devant l'urgence économique et sociale, pour redonner aux habitants du quartier un commerce de proximité qualitatif à même d'accroître la zone de chalandise du quartier, la Ville de Besançon décida de racheter l'ensemble immobilier et d'en confier la gestion à sa société d'économie mixte la SAIEMB IE, moyennant une participation financière annuelle.

C'est ainsi qu'après avoir racheté ces locaux, une restructuration complète du centre commercial a été réalisée avec l'implantation d'une surface alimentaire sur 2 400 m<sup>2</sup>, d'un commerce généraliste sur environ 2 000 m<sup>2</sup>, et d'un restaurant inter entreprises inter administration en étage.

La convention arrive à son terme au 31 mai 2011.

La Ville ne souhaite pas reprendre la gestion de l'opération directement, l'objectif final restant la cession à un investisseur.

Il est donc proposé de prolonger, pour une durée limitée, la convention avec pour objectifs :

- de réaliser les travaux de remise aux normes et d'économies énergétiques
- d'améliorer la rentabilité économique de l'ensemble
- de réorganiser des surfaces commerciales

ce de manière à réunir les conditions optimales de revente à un opérateur avant la fin de la convention.

En effet, dans un but de revendre et de revaloriser la valeur locative, le concessionnaire envisage de procéder à une augmentation des surfaces de vente actuelle, par le rachat des locaux de la Participation Foncière et de réaliser des investissements de requalification des locaux (création de surfaces nouvelles, travaux d'isolation, etc.).

Parallèlement, la Ville étant soucieuse de responsabiliser le concessionnaire et de limiter sa participation financière, un nouveau prévisionnel a été établi pour réduire progressivement les participations du concédant et pour tendre vers un équilibre en 2014 ; le concessionnaire s'engage sur ce prévisionnel.

Cette prorogation, aux conditions sus-évoquées, fait l'objet d'un avenant n° 2 à la convention de concession.

### Propositions

Il est proposé au Conseil Municipal de décider une prorogation de la convention de concession jusqu'au 31 décembre 2014 dans les conditions mentionnées en annexe et d'autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer l'avenant à intervenir.

**«M. Edouard SASSARD :** C'est un dossier en effet dont on a déjà parlé et qui est vraiment fondamental pour Cassin et pour Planoise en général. Je voudrais simplement quelques précisions en plus par rapport à ce qui est inscrit en bas de la page 60 : il est donc proposé de prolonger pour une durée limitée la convention avec pour objectif de réaliser les travaux de remise aux normes et d'économies énergétiques, d'améliorer la rentabilité économique de l'ensemble, de réorganiser des surfaces commerciales. On sait très bien et vous aussi, que réussir cette vente-là engage des travaux en amont, engage aussi un besoin de sécurité. Donc la vidéosurveillance sera-t-elle installée place Cassin sachant que c'est vraiment le cœur de Planoise au niveau économique ? En général, quelles vont être les mesures précises puisque 2014 va arriver vite, que les commerçants s'interrogent aussi sur les loyers ; les loyers peuvent-ils augmenter si demain un opérateur privé achète ou est-ce qu'on peut les encadrer pour éviter cela car actuellement on a des loyers assez faibles pour les commerçants. Il y a pas mal de questions sur ce dossier qu'il me semble important de préciser.

**M. LE MAIRE :** Je voudrais préciser que s'il y a encore un centre commercial place Cassin, c'est grâce à la persévérance de Robert SCHWINT car il faut savoir quand même que la place Cassin a été complètement plombée par des sociétés qui ont acheté l'ensemble du patrimoine et qui le relouait à des conditions économiques totalement démentielles, si bien que beaucoup de commerçants de l'époque y ont laissé toute leur fortune personnelle. Et c'est la ville, alors que le centre était condamné à la fermeture, qui a décidé de l'acheter. Cela nous coûte un peu, comme vous le savez, mais je crois qu'il était nécessaire de maintenir une grande surface qui d'ailleurs maintenant fonctionne bien, sous la direction de M. BERNARD, que j'ai encore vu hier lors de la pose de la première pierre de l'immeuble «Les portes de La Fayette». Des travaux vont donc être effectués entre autres par le biais de notre société d'économie mixte, la SAIEM Immobilière d'Entreprises pour effectivement le remettre en ordre et le vendre dans de bonnes conditions. Des discussions se sont engagées avec la SAIEMB et les différents commerçants, entre autres le RIE et avec le Groupe Avenance, puisque maintenant les choses vont bien et la Ville va répercuter à ce groupe une augmentation des loyers parce qu'il n'y a pas de raison que ce soit la collectivité qui paie pour le Groupe Avenance. Donc nous avons voulu maintenir ce centre commercial et c'est là le rôle d'une collectivité, pour qu'il ne s'effondre pas. Concernant la vidéosurveillance, je vais vous dévoiler un secret, c'est que la vidéosurveillance existe déjà dans l'Intermarché et dans le hall où 25 caméras sont installées. Quant au reste une commission présidée je vous le rappelle par Marcel POCHARD nous fera des propositions dans quelque temps. Voilà ce que je pouvais répondre à votre question.

**M. Pascal BONNET :** Juste pour dire que sur ce point-là, les oppositions municipales -vous évoquiez le souvenir de Robert SCHWINT- ont toujours été favorables à cette opération, du temps déjà de Raymond TOURRAIN et de Michel JACQUEMIN et on s'est inscrit dans cette continuité parce qu'il s'agit de la Ville de Besançon et d'un quartier qu'il fallait préserver. Après on avait aussi le souci de la sortie de la Ville de Besançon du dispositif. Donc là vous allez dans ce sens-là, ce qui nous rend plutôt favorables mais avec des interrogations qui persistent qu'Edouard a rappelées et pour lesquelles on n'a pas toutes les réponses, ce qui nous amènera à nous abstenir, une abstention qui n'est pas hostile mais qui est vigilante.

**M. LE MAIRE :** Nous, nous allons voter positivement et le vote positif de ce rapport n'empêche pas la vigilance. Tout comme l'amitié n'exclut pas le contrôle, le vote positif n'exclut pas la vigilance.

**Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN :** Je voterai contre pour Philippe GONON mais je m'abstiendrai en ce qui me concerne».

Après en avoir délibéré, et sur avis favorable de la Commission n° 7 (1 contre), le Conseil Municipal, à la majorité des suffrages exprimés [6 abstentions du Groupe UMP - NC (M. ROSSELOT, M. BONNET, Mme PEQUIGNOT, M. SASSARD (2), M. GIRERD), 1 abstention du Groupe MODEM (Mme FAIVRE-PETITJEAN) et 1 contre du Groupe MODEM (M. GONON)], décide d'adopter la proposition qui lui est soumise.

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

*Récépissé préfectoral du 13 mai 2011.*