

27 - Aménagement du 6 rue de la Madeleine et du réservoir Griffon - Garantie financière de la subvention FISAC et Avenant n° 1 au Traité de Concession d'Aménagement

M. l'Adjoint LOYAT, Rapporteur : Dans le cadre de la politique de redynamisation du centre ancien, et suite à deux études sur le quartier Battant et les possibilités de restructuration de l'ensemble immobilier du 6 rue de la Madeleine, il a été décidé de réhabiliter l'ensemble du site (ensemble immobilier, assis sur une parcelle d'environ 4 000 m²), à travers un programme mixte liant habitat (en accession et social), commerce, locaux associatifs autour des cours existantes. L'opération porte aussi sur le réservoir de Griffon qui doit être transformé en ouvrage de stationnement et répondre ainsi aux besoins réglementaires de l'opération.

La délibération du Conseil Municipal du 26 juin 2008 a autorisé M. le Maire à lancer la procédure de consultation pour une concession d'aménagement portant sur l'opération du 6 rue de la Madeleine / réservoir Griffon conformément à l'article L 300-4 du Code de l'Urbanisme.

Le concessionnaire a été désigné par délibération du 28 septembre 2009, par le Conseil Municipal qui a attribué à la société sedD la réalisation de cette opération d'aménagement du 6 rue de la Madeleine / réservoir Griffon.

La concession d'aménagement est d'une durée de 5 ans à compter du 26 janvier 2010, date de sa réception par les services de l'État (contrôle de légalité).

I - Garantie financière apportée par la Ville à l'opérateur gestionnaire des surfaces commerciales :

Dans le cadre de l'opération d'aménagement concédée à la sedD, l'opérateur gestionnaire des surfaces commerciales SAIEMB IE a sollicité auprès du FISAC une subvention à hauteur de 240 000 € nécessaire à l'équilibre de son opération.

Le compromis de vente de la Ville à la sedD du 14 décembre 2010 contient une condition suspensive liée à l'obtention par la SAIEMB IE d'une subvention FISAC d'un montant attendu de 240 000 €. Dans la mesure où aucun accord formel ne pourra être obtenu dans le délai imparti pour la signature de l'acte définitif, la sedD s'engage à renoncer à cette condition suspensive au profit d'une condition particulière intégrée dans l'acte de vente.

Cette condition particulière porte sur la mise en place d'un financement alternatif au versement d'une subvention FISAC d'un montant attendu de 240 000 € dans lequel toutes les parties seront impliquées au prorata des sommes non obtenues :

- la sedD et la SAIEMB IE à hauteur d'1/3 du montant de la subvention manquante (soit au total 80 000 € maximum),

- la Ville de Besançon à hauteur des 2/3 de la subvention manquante (soit un montant maximal de 160 000 €).

Ces garanties ne seront actionnées qu'à l'issue de la procédure d'instruction FISAC avec un préfinancement par la SAIEMB IE.

A noter que la sedD et la SAIEMB IE s'engagent à rechercher dans ce délai toute subvention ou économie dans le bilan d'opération qui pourrait venir en déduction de la subvention éventuellement manquante.

II - Avenant n° 1 au Traité d'aménagement :

Selon les dispositions de l'article L 300-5 du Code de l'Urbanisme, le traité de concession tel qu'il a été signé le 11 janvier 2010 précise l'objet de la concession et les obligations de chacune des parties. Pour rappel, la concession prévoit notamment :

- la redéfinition des volumes et des découpages fonciers permettant un fonctionnement cohérent des lieux,

- la restructuration des bâtiments existants et la création de nouveaux bâtiments,

- la transformation de l'ancien réservoir en ouvrage de stationnement pour satisfaire aux besoins en stationnement de l'opération.

Dans le cadre des négociations et mises au point du traité, le concessionnaire avait demandé à lier les ventes du réservoir et de l'ensemble immobilier en imposant qu'elles soient concomitantes afin de sécuriser le montage de son opération (article 6).

Dans la mesure où le Département du Doubs a décidé du transfert de la parcelle BD n° 11 à la Ville, que les opérations de déclassement du réservoir sont en cours en vue de sa cession à la sedD, et afin de ne pas bloquer la commercialisation des immeubles à construire et réhabiliter, il est proposé aujourd'hui d'assouplir cette clause pour supprimer la clause de simultanéité des cessions.

Pour les actes de vente, le concessionnaire renonce à la clause suspensive de régularisation du transfert de domanialité entre le Département du Doubs et la Ville de Besançon.

Ainsi, la cession par la Ville à la sedD des emprises du 6 rue de la Madeleine peut d'ores et déjà être engagée pour une régularisation avant la fin de l'année 2011. Par contre, la cession de l'emprise du parking Griffon est reportée. La signature de l'acte correspondant devra avoir lieu dès la fin de la procédure de déclassement et au plus tard avant la fin du premier trimestre 2012.

III - Modalités financières des transactions de la concession d'aménagement :

Les compromis de vente signés le 14 décembre 2010 entre la Ville et la sedD prévoient que le prix des transactions est payable par émission simultanée d'un titre de recette et d'un mandat de paiement. L'échéancier retenu est le suivant :

- Concernant la vente de l'ensemble immobilier du 6 rue de la Madeleine, au prix de DEUX MILLIONS TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (2 350 000 €) :

- . la somme de UN MILLION SEPT CENT CINQUANTE CINQ MILLE SIX CENTS EUROS (1 755 600 €), correspondant à la participation de la Ville de Besançon au bilan de l'acquéreur concessionnaire, le jour de la signature de l'acte authentique,

- . la somme de TROIS CENT NEUF MILLE QUATRE CENTS EUROS (309 400 €) correspondant au prix d'acquisition des locaux Ville, comptant le jour de leur livraison à la collectivité et au plus tard à l'échéance du traité de concession le 26 janvier 2015,

- . la somme de DEUX CENT QUATRE VINGT CINQ MILLE EUROS (285 000 €) correspondant à la remise au vendeur concédant des espaces publics à réaliser par le concessionnaire, au plus tard à l'échéance du traité de concession le 26 janvier 2015.

- Concernant la vente du réservoir Griffon au prix de CENT MILLE EUROS (100 000 €) :

- . la somme de CENT MILLE EUROS (100 000 €) correspondant à la remise au vendeur concédant des espaces publics résiduels, au plus tard à l'échéance du traité de concession le 26 janvier 2015.

Par ailleurs, la sedD commercialise le reste des biens avec ou sans travaux aux tiers concernés par l'opération.

Les frais d'acte seront pris en charge par l'acquéreur.

Les recettes seront imputées au chapitre 77.824.775.501.30100.

Les dépenses seront imputées au chapitre 204.824.2042.4821.30100 pour la participation et 21.824.2115.4821.30100 pour les acquisitions des locaux et espaces revenant à la Ville.

Ce bien est enregistré à l'inventaire comptable sous le n° BAT - B 49002.

Propositions

Le Conseil Municipal est invité à :

- garantir à la SAIEMB IE la subvention FISAC dans la proportion des 2/3 des sommes manquantes, soit un montant maximal de 160 000 €,

- se prononcer favorablement sur la cession détachée de l'ensemble immobilier et du réservoir de Griffon dans le respect du calendrier évoqué ci-avant,

- approuver l'avenant n° 1 proposé au traité de concession de l'aménagement de l'ensemble immobilier 6 rue de la Madeleine et du réservoir Griffon,

- autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer tous les actes à intervenir.

«M. Michel OMOURI : Le projet initial du 6 rue de la Madeleine était une bonne chose au départ mais aujourd'hui il y a des incompréhensions sur ce dossier. Comment expliquez-vous que la sedD, équipement commercial, vende 2 800 m² de logement ? Que fait la SAIEMB Logement ou GBH ? Peut-être qu'il y a des économies à faire quelque part. Dans ce dossier il apparaît une subvention FISAC pour environ 300 m² de commerce. En cherchant la réglementation, il apparaît que cette aide est efficace avec partenaires mais il semble que les commerçants ou leurs représentants n'ont même pas été consultés. Logique ! Pas facile de faire admettre l'arrivée d'un Carrefour Market au cœur du commerce en difficulté de Battant. Il faut même expliquer la logique d'urbanisation commerciale et là je vais m'adresser à l'Adjoint au Commerce. On se plaint de voir les grandes surfaces tuer les petits commerces de proximité et comme les rénovations urbaines valorisent le patrimoine bâti, la spéculation apparaît ; mais proposer aux enseignes de s'installer au cœur de Battant c'est fort, cela va rudement aider les commerces de proximité, mais au moins cela valorise vos investissements. Je vais dire pourquoi il y a un FISAC, j'ai étudié la question.

M. LE MAIRE : C'est un FISAC, fonds d'intervention.

M. Michel OMOURI : C'est uniquement pour aider et développer les commerces de proximité, on est bien d'accord, on n'est pas sur la grande distribution.

M. LE MAIRE : Pas du tout !

M. Michel OMOURI : C'est parce que cette aide au maintien du petit commerce va en effet abaisser ou lisser les loyers pour aider Carrefour à s'installer au cœur d'un quartier en pleine spéculation immobilière et tuer les petits commerces de Battant au nom de la mixité sociale ; on dit souvent que ça crée des difficultés dans les quartiers. Maintenant pour le FISAC, je pense que la Préfecture devra expliquer ce que son aide vient faire là-dedans. J'espère avoir des informations et pas du vent. Est-ce que Carrefour Market va s'installer oui ou non sur le quartier Battant ? Attention j'ai des informations (rires).

M. LE MAIRE : Mais Monsieur OMOURI, est-ce que vous vous rendez seulement compte de ce que vous êtes en train de dire ? Tout d'abord, la sedD est un aménageur et elle aménage. Elle vend à la SAIEMB qui est une société d'économie mixte, toutes les deux sont adossées l'une à l'autre. Il n'y a pas de bénéfiques faits par la sedD lorsqu'elle vend à la SAIEMB, déjà ça, j'imaginai que vous le saviez ! Maintenant, reprocher à une municipalité, à un maire, à un adjoint de faire en sorte que pour garder la vitalité d'un quartier, le quartier Battant dont vous n'avez de cesse de dire qu'il est en train de mourir, de faire le nécessaire pour faire venir un Carrefour Market qui ne va pas faire de l'ombre aux autres commerces car Carrefour Market c'est de l'alimentation ! Il me semble que si on veut maintenir effectivement des habitants, des familles, des enfants, des personnes âgées, des personnes qui veulent se restaurer le midi dans un quartier, il faut qu'il y ait un peu d'alimentation. Tout à l'heure on parlait de Planoise, est-ce que vous imaginez un quartier dans lequel on ne pourrait même plus acheter, je ne dis pas un litre d'eau parce qu'on a de la Bisontine, mais un kilo d'oranges ou une tranche de jambon ? Donc vous devriez vous féliciter de l'action de la Municipalité qui fait venir dans un quartier qui est en difficulté des commerces de qualité qui vont le redynamiser. Est-ce que vous imaginez un seul instant que mon objectif c'est de favoriser les investissements du groupe Carrefour ? Mais c'est ridicule.

Vous avez des informations ? Eh bien donnez-les ! Tout ce que je sais c'est qu'actuellement nous sommes en train de négocier et que nous aurons certainement prochainement des annonces à faire. Mais moi je ne fais pas ça sur le ton que vous employez parce que c'est quasiment grotesque. Vous pourriez aussi critiquer l'ouverture d'un Casino Shop qui vient de s'ouvrir, moi je suis heureux qu'après la fermeture du rayon alimentation des Nouvelles Galeries, on puisse en ville trouver effectivement encore de l'alimentation de qualité pour ceux qui y vivent parce que figurez-vous qu'il y a des gens qui y vivent ici au centre-ville et que si demain il n'y a plus rien, on ne peut plus y acheter son pain, on ne peut plus y acheter sa demi livre d'oranges, sa plaquette de beurre ou son litre d'huile, il n'y aura plus personne, et le soir quand toutes les banques ou les bureaux auront fermé leurs portes, la ville sera déserte. Ce n'est pas ça que nous voulons, ce n'est pas l'idée que nous nous faisons de la ville, notre désir c'est qu'elle doit vivre et pour cela il doit y avoir de l'activité.

Par contre ce que vous ne savez peut-être pas c'est qu'il y avait d'autres projets d'implantations d'alimentations auxquels je me suis opposé pensant qu'il ne fallait effectivement pas tuer les deux autres petits Casino qui sont à chaque bout de la rue des Granges et qu'il fallait garder ces commerces de proximité. Donc je pense que des actions très pertinentes sont faites. Si demain Carrefour Market vient à Battant je m'en réjouis et je vais même vous faire un aveu : lorsqu'avec Jacques MARIOT nous rencontrons ces grands groupes qui viennent nous demander de s'étendre sur Chalezeule, sur Valentin, sur Châteaufarine, nous conditionnons nos accords au fait qu'ils continuent aussi de s'implanter dans les quartiers. Lorsque je rencontre le patron du développement de Casino, je demande à Jacques MARIOT de l'emmener aux Clairs-Soleils pour lui montrer qu'il faut qu'il nous aide, qu'il y plante un magasin. 15 jours après, les responsables me rappellent pour me dire qu'ils vont mettre un magasin d'alimentation de 400 m² aux Clairs-Soleils. C'est ce que j'ai fait aux 408 même s'il y a des difficultés pour l'instant, c'est ce que nous avons fait partout, c'est presque une monnaie d'échange. Je leur demande de ne pas abandonner les centres villes et vous, qu'est-ce que vous trouvez de mieux à faire ? C'est de me reprocher de mettre de l'alimentation dans les centres villes où il y a aussi des personnes âgées ou des familles qui ne peuvent pas aller faire leurs courses en périphérie.

Ne vous fâchez pas mais cette analyse-là ne tient pas la route une seconde, elle est quasiment grotesque. Et je continuerai à faire venir du commerce de proximité dans un quartier car il faut qu'il y ait de la diversité commerciale, il faut qu'il y ait de l'offre commerciale et le problème que j'ai ce n'est pas qu'à Battant il vienne Carrefour Market c'est que je voudrais encore et nous travaillons pour cela, que beaucoup d'autres commerces y viennent pour revitaliser cette rue. C'est cela qui est important et Carrefour Market est un élément fort, si c'est lui qui vient, ou un Casino Shop ou un Aldi ou un Colruyt, que sais-je encore. Vous êtes peut-être mieux informé que le Maire mais faites attention à ce que vous dites lorsque l'on déclare des choses qui ne sont pas justes on peut tuer les opérations qui sont en train de se mettre en place car dans le domaine des affaires il y a quand même une certaine discrétion qui est de mise donc il ne faut pas parler comme ça pour se rendre intéressant.

M. Frank MONNEUR : Ce qui est curieux Monsieur OMOURI c'est qu'on ne vous a pas entendu lorsque le Président de l'Union des Commerçants a vendu sa librairie à la grande distribution en centre-ville, alors que depuis des années il se fait le chantre de la défense du petit commerce indépendant de centre-ville.

M. LE MAIRE : Monsieur OMOURI vous voulez répondre ? Oh mais vous ne m'énervez pas ! Vous voulez que je vous dise Monsieur OMOURI ? J'ai un peu pitié pour vous, ne tenez pas de tels propos, je vous donne la parole avec plaisir.

M. Michel OMOURI : Je dis qu'il y a vraiment une inégalité dans la concurrence car il y a quelque temps vous aviez annoncé qu'il n'y aurait pas de Carrefour Market sur Besançon, vous l'indiquez sur votre page Facebook premièrement. Aujourd'hui vous confirmez bien qu'il y a bien un Carrefour Market qui va s'installer sur le quartier Battant ?

M. LE MAIRE : Je ne confirme rien du tout.

M. Michel OMOURI : Vous l'avez dit tout à l'heure, on peut enregistrer si vous voulez. Maintenant expliquez-moi comment on va demander au FISAC des crédits pour développer du commerce de proximité alors que vous voulez développer la grande distribution ? Il y a une incohérence carrément politique. Et maintenant quand vous parlez de petit commerce, je vous invite à aller voir M. BONNET le traiteur ou le petit Casino de Battant et à leur demander si la venue de Carrefour Market va grossir leur chiffre d'affaires. Vous dites qu'il ne faut pas dire n'importe quoi mais je me souviens qu'au départ le 6 rue de la Madeleine devait être une vitrine culturelle, j'attends toujours que sorte un projet culturel. Simplement il faut être clair. Quand vous dites tout à l'heure que la grande distribution tue le petit commerce, vous allez faire la même chose sur le secteur de Battant, simplement il faut dire les choses tout calmement.

M. LE MAIRE : Je crois que ça ne nécessite même pas de commentaire.

M. Pascal BONNET : Je voudrais réagir aux propos de Frank MONNEUR. Je ne vais pas revenir sur Battant, les contextes de Battant et du centre-ville sont différents mais je ne pense pas qu'on puisse attaquer personnellement le Président de l'Union des Commerçants comme ça dans cette enceinte dans la mesure où je pense que quand on est à la tête d'une entreprise familiale on fait en sorte de la pérenniser quand on peut. Je crois qu'il a tout fait pour la pérenniser tant qu'il a pu et qu'à un moment donné il n'a pas eu le choix et qu'à partir du moment où il y a eu cette offre... je pense qu'on peut plutôt saluer le fait que justement il y a cette possibilité de commerce alimentaire en centre-ville dans un contexte qui n'est pas le même que Battant où il y a du commerce alimentaire mais plus excentré que le cœur de la Boucle, plutôt que la solution qu'il aurait pu avoir de nous mettre une banque ou un opticien de plus. Donc on peut quand même relativiser nos propos ici.

M. LE MAIRE : Il ne vous a pas échappé que le Maire aurait pu user de son droit de préemption et qu'il ne l'a pas fait».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission n° 3, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés, décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

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

Récépissé préfectoral du 18 novembre 2011.