

34 - Développement commercial de la Place Cassin - Opération d'aménagement des grandes surfaces et d'un restaurant - Bilan de l'exercice 2011 - Prévisions financières de l'exercice 2012

M. l'Adjoint MARIOT, Rapporteur : Levier de croissance, le commerce contribue fortement au dynamisme de l'économie française et à la création d'emplois. Le commerce de proximité remplit une fonction essentielle dans les territoires souvent en situation de repli ou marginalisés, à la fois sociale, économique et environnementale :

- Soutien de l'emploi dans les territoires concernés,
- Garantie d'un service de proximité aux habitants, notamment pour les personnes à mobilité réduite ou pour les personnes âgées ou socialement en difficultés,
- Contribution à la cohésion sociale d'un territoire en créant un lieu convivial de rencontres et de brassage des populations,
- Participation à la sécurisation d'un quartier grâce à l'existence d'une animation constante,
- Réponse à des objectifs de développement durable grâce à un bilan carbone amélioré en diminuant les déplacements pour réaliser les achats de première nécessité.

Pour les populations résidentes, le commerce de proximité est un élément fondamental de la qualité de vie et de l'ambiance du quartier.

Ainsi que l'a montré une enquête réalisée par l'institut CSA en juin 2008 pour le compte de l'association Centre-Ville en Mouvement, «Les commerces de proximité dans les zones urbaines sensibles», les habitants de ces zones déclarent à 90 % que les commerces de proximité rendent un quartier vivant et à 38 % qu'il s'agit du premier facteur d'animation d'un quartier.

Le maintien d'un commerce de proximité résulte d'une double nécessité, il s'agit d'une part de disposer d'un lieu accessible où trouver des biens de consommations de tous les jours qui permettent notamment à de nombreuses personnes d'accéder à une autonomie et de sortir de la dépendance, d'autre part, les commerces de proximité créent du liant, redynamisent et rendent plus vivants les quartiers, en remettant l'humain au centre de la consommation.

C'est pourquoi la Ville de Besançon s'investit très fortement dans le maintien d'une activité commerciale pérenne dans les quartiers bisontins en mettant en oeuvre ses moyens financiers et humains pour la maintenir, au service de l'intérêt général.

Préoccupée par ces problématiques, la Ville de Besançon s'est impliquée très fortement sur le quartier de Planoise, particulièrement le secteur de Cassin pour pallier la carence du secteur privé.

C'est pourquoi, par délibérations des 16 janvier et 11 décembre 1995, le Conseil Municipal a 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).

Le Conseil Municipal du 6 mai 2011 a décidé la prorogation de la convention initiale de concession jusqu'au 31 décembre 2014, avec pour objectifs de réaliser les travaux de remises aux normes énergétiques, d'améliorer la rentabilité économique et de réorganiser les surfaces commerciales.

Dans le prolongement de cette prorogation, le Conseil Municipal du 12 septembre 2011 a autorisé l'acquisition des lots commerciaux propriété de la Participation Foncière, laquelle acquisition a été réalisée en fin d'année 2011.

La SEM se trouve donc propriétaire unique de l'ensemble des lots commerciaux et a réalisé depuis la remise aux normes énergétiques du RIE, ainsi que l'embellissement des façades et procédé à leur isolation phonique et thermique.

La nouvelle configuration des locaux ainsi que la commercialisation des surfaces créées est en cours de réalisation.

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

A - Bilans de l'exercice 2011

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 708 000 €. Le compte qui est soumis au Conseil Municipal s'élève à 642 959,29 €.

Le montant des recettes prévu était de 591 000 €, celui réalisé est de 555 531,70 €.

3 - Participation à l'équilibre 2011

Compte tenu de ces éléments, la participation de la Ville à l'équilibre pour l'année 2011 est de 87 427,59 €, participation moindre que ce qui était envisagé (117 000 €) du fait de la réduction conséquente des charges de fonctionnement.

Au vu du prévisionnel présenté par la SAIEMB IE, le Conseil Municipal du 11 novembre 2011 avait autorisé le versement de 117 000 € pour l'exercice 2011, qui ont été mandatés en décembre 2011.

En conséquence, au regard du Compte Rendu Au Concédant (CRAC) qui est présentement soumis à l'examen du Conseil Municipal de Besançon, un titre de recettes de 29 572,41 € devra être établi pour remboursement du trop versé.

II - Aménagement restaurant

1 - Bilan d'activité

Le restaurant fonctionne depuis septembre 1996. Le nombre moyen de repas servis par jour est de 300 couverts.

2 - Bilan financier

Le compte d'exploitation prévisionnel fixait une dépense totale de 368 000 €. La dépense réalisée est de 351 197,86 €.

Les recettes prévisionnelles de 86 000 € HT ont été réalisées pour 71 120,14 €.

3 - Participation de la Ville pour l'équilibre 2011

Compte tenu de ces éléments, la participation Ville à l'équilibre pour l'année 2011 est de 280 077,72 €.

Un versement de 280 000 € au titre d'acompte a été effectué par la Ville de Besançon en octobre 2011. Par conséquent, la Ville doit verser un solde de 77,72 € à la Société Aktya.

B - Résultat projeté 2012

Conformément aux objectifs fixés lors de l'avenant de prorogation de la concession, la recherche de l'équilibre économique et d'une réduction de la participation de la Ville est une priorité. En 2011, la participation de la Ville s'est élevée à 367 505,31 €.

Au vu des premiers éléments du compte de résultat projeté à fin 2012, la participation de la Ville s'élèverait à 226 000 €. Elle intègre une étude de faisabilité en vue de la transformation d'une partie du Centre commercial en zone de locaux tertiaires.

1 - Aménagement des Grandes Surfaces

La participation initialement prévue au titre de 2012 s'élevait à 61 000 €.

Cependant, l'exploitation prévisionnelle permet d'estimer un déficit de 126 000 € (compte prévisionnel joint en annexe).

Cette évolution par rapport à 2011 s'explique par une augmentation de l'amortissement du fait de l'acquisition des lots à la Participation Foncière, des travaux de façades et de la non perception de recettes envisagées pour les surfaces commerciales nouvellement acquises et en cours de redistribution.

2 - Restaurant Inter-Entreprises

La contribution de la Ville est aujourd'hui estimée à 100 000 € pour l'année 2012 (compte prévisionnel joint en annexe). Un acompte de 107 100 € a déjà été versé car la participation initialement prévue s'élevait à 153 000 €.

Le solde de l'opération sera établi lors de la présentation du CRAC 2012 définitif.

La Ville et la Société Aktya ont œuvré pour réduire de manière conséquente les coûts d'exploitation du restaurant, en renégociant avec la Société Avenance qui organise la restauration, en augmentant la capacité d'accueil du restaurant et en diminuant fortement les charges de fonctionnement.

C - Prévisionnel 2013

Le prévisionnel ajusté au titre de 2013 est présenté au CRAC joint.

En 2013, tant le prévisionnel du centre commercial que celui du restaurant inter-entreprises présentent une amélioration de leur exploitation. La participation demandée à la Ville serait de 158 000 €, confirmant la tendance souhaitée par le Conseil Municipal dans les objectifs qu'il a assignés à la SEM Aktya.

Comme il est prévu dans la convention, les versements s'établiront en un ou deux termes (un acompte et un solde), sur présentation d'un état de trésorerie justifiant du besoin par les dépenses et recettes réalisées.

Propositions

En conséquence, le Conseil Municipal est appelé à :

- approuver les comptes d'exploitation définitifs de l'exercice 2011 pour l'opération d'aménagement des grandes surfaces et du restaurant place Cassin,

- approuver les comptes d'exploitation projetés de l'exercice 2012 pour l'opération d'aménagement des grandes surfaces et du restaurant place Cassin,

- autoriser le versement à la Société Aktya, au titre de 2011, d'un montant de 77,72 € représentant le solde de la participation pour le RIE, à prélever sur la ligne de crédit 204.90.20422.0095074.10011,

- autoriser l'encaissement de 29 572,41 € au titre du trop versé 2011 pour l'aménagement des grandes surfaces de Cassin, en recettes sur la ligne de crédit 204.90.20422.0095056.10011,

- autoriser le versement à la Société Aktya, au titre de l'exercice 2012, d'un montant maximum de participation ajusté à 126 000 € pour le centre commercial Cassin, à prélever sur la ligne de crédit 204.90.20422.0095056.10011,

- approuver le nouveau compte d'exploitation prévisionnel 2013.

SAIEMB Immobilier d'Entreprises puis Société Aktya

COMPTÉ D'EXPLOITATION HORS TAXES REALISE
Commerces Cassin (Intermarché + Malin Plaisir)

Dépenses en K€ HT	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
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	156,89	216,14	225,46	201,19
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	145,00	206,63
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	23,94	25
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	44,26	24,57	4,24	8,75
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	33,26	33,26	33,93	16,63
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	33,16	35,44	36,50	43,36
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	3,55	3,80	20,74	21,95
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	267,28	283,95	131,29	102,19
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	17,80	18,97	20,51	17,25
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	578,91	639,45	641,61	642,95
Recettes en K€ HT																	
Loyers	51,38	119,37	150,77	229,89	231,42	228,06	225,79	227,68	227,23	219,40	226,12	249,95	277,10	297,76	306,21	343,07	288,44
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	101,18	149,55	152,54	138,61
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	8,97	1,55	1,00	15,69
Rbt Participation Foncière	17,84	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	145,00	112,79
Reprise PGE																	
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	407,91	457,31	641,61	555,53
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	171,00	182,14	0	87,42

SAIEMB Immobilier d'Entreprises puis Société Aktya

COMPTE D'EXPLOITATION HORS TAXE REALISE
Restaurant Inter-Entreprises

Dépenses en K€ HT	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
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	88,87	86,59	88,32	95,73
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	0,71	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	11,90	12,20	144,73
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	22,00	15,51	8,48	1,45
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	8,20	8,20	8,36	4,10
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	12,29	13,11	13,50	13,05
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	0,58	0,62	1,72	1,78
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	105,02	110,97	118,76	56,73
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	3,86	3,56	3,60	3,62
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	253,12	250,46	254,94	351,19

Recettes en K€ HT

Loyers, charges récupérées et reprise PGR	10,98	29,12	41,47	51,53	74,70	63,16	54,92	57,99	51,22	51,54	43,49	59,58	55,94	44,76	45,21	43,19
Produits financiers																1,31
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	197,18	205,70	209,74	280,07

CENTRE COMMERCIAL CASSIN (AVEC INTEGRATION DES LOTS LA FONCIERE)

	2011 HT	2012 HT	2013 HT	2014 HT
CHARGES				
Charges d'exploitation	217	248	253	265
Frais d'acquisition des lots de l'ASL + dissolution ASL		2	5	
Entretien courant	31	35	30	20
Travaux de grosse réparation	94	15		
Travaux façades (quote part 40%)		25	50	150
Vérification Trentenaire sprinklage et travaux de remise aux normes (quote part 84%)	82			0
Travaux escalator (quote part)		12		
Etudes de faisabilité pour l'intégration de bureaux pouvant accueillir une collectivité à l'extrémité du centre		36	36	10
Provision pour Grosse Réparation	25	43	43	43
Frais financiers	9	46	46	46
Impôts et taxes	22	27	27	27
Assurances	55	57	0	0
Amortissements Batiment d'origine	1	46	46	46
Amortissements Bâtiment Ex-La foncière	46	100	100	100
Amortissements terrain		0	39*	39*
Amortissements Travaux : division mail	17	21	21	23
Frais de gestion SAIE/MB IE	642	713	696	770
Total charges				
	438	532	549	606
PRODUITS				
Loyers + charges locatives à récupérer	4	0	0	0
Produits annexes	0	1	1	1
Produits financiers	82	40	29	63
Reprise PGR	31	14	20	46
Reprise Participation embellissement	555	587	599	716
Total produits				
	-87	-126	-97	-53
Solde ville de Besançon				

* Valeur correspondant à l'amortissement sur 10 ans des travaux de division et de réorganisation des locaux suite à l'acquisition des lots de la Foncière. Ce montant sera à confirmer à la remise de l'étude de faisabilité engagée en 2012 pour l'intégration de bureaux pouvant accueillir une collectivité à l'extrémité du centre.

RIE

CHARGES	2011		2012		2013		2014	
	HT		HT		HT		HT	
Charges d'exploitation	100		90		90		90	
Entretien courant		7		30		35		10
Travaux de grosse réparation		136		29				
Travaux façades (Quote part 60%) et faux plafond (100%)		19						
Travaux escalator (quote part 16 %)				5		10		30
Vérification Trentenaire sprinklage et travaux de remise aux normes (quote part 16%)								
Remplacement fluide R22		12		12		12		
Provision pour Grosse Réparation		1						
Frais financiers		13		15		16		17
Impôts et taxes		2		2		2		2
Assurances		57		0		0		0
Amortissements		4		4		4		4
Frais de gestion SAIEMB IE								
Total charges	351		187		169		153	
PRODUITS								
Loyers + charges locatives à récupérer		43		78		95		110
Produits annexes		1		0		0		0
Produits financiers		1		0		0		0
Reprise PGR		26		9		14		29
Total produits	71		87		109		139	
Solde ville de Besançon	-280		-100		-60		-14	

SYNTHESE - CENTRE COMMERCIAL CASSIN + LOTS LA FONCIERE + RIE

	2011 HT	2012 HT	2013 HT	2014 HT
CENTRE COMMERCIAL (y compris les lots ex- La Foncière)				
Total charges	642	713	696	770
Total produits	555	587	599	716
Solde ville de Besançon CC	-87	-126	-97	-53
RIE				
Total charges	351	187	169	153
Total produits	71	87	109	139
Solde ville de Besançon RIE	-280	-100	-60	-14
TOTAL VILLE DE BESANCON	-367	-226	-158	-67
NB : La présente simulation n'intègre pas l'éventuel produit lié à une revente à investisseur.				
Déjà versé				
- CC CASSIN	117 000 €			
- ex. Lots la Foncière	280 000 €	107 100 €		
- RIE				
Solde à verser				
- CC CASSIN	-29 572 €	126 189 €	97 304 €	53 317 €
- RIE	78 €	-7 200 €	60 310 €	13 600 €
TOTAL A VERSER	-29 494 €	118 989 €	157 614 €	66 917 €

«M. Philippe GONON : Comme d'habitude je vais voter contre ce rapport malgré les discussions très intéressantes, très vivantes et très passionnantes que nous avons en Commission Commerce avec M. MARIOT. Simplement je rappelle des chiffres qui moi me gênent véritablement. Depuis 1995, nous avons mis à peu près 6 millions d'euros dans les déficits d'exploitation de la galerie commerciale et du restaurant d'entreprises, et je ne parle pas de la petite brasserie solidaire que nous finançons également. Ces trois dernières années nous avons mis à peu près un million d'euros de subventions pour boucher un déficit d'exploitation. Est-ce que c'est véritablement notre vocation de tenir à bout de bras un commerce, une galerie commerciale, une brasserie ? C'est un débat que nous avons régulièrement. Je connais vos arguments, vous connaissez les miens, donc on ne va pas les ressortir ce soir, mais simplement je trouve que maintenant il n'est pas du ressort d'une collectivité locale de soutenir à bout de bras des expériences commerciales qui ne sont pas tout à fait des réussites, d'autant que nous avons d'autres sujets de préoccupations qui s'appellent les Clairs-Soleils. Que va-t-il se passer sur cette zone commerciale qui est malheureusement vide actuellement, est-ce que c'est le rôle de la collectivité de porter à bout de bras la zone commerciale des Clairs-Soleils en finançant le déficit d'exploitation de boutiques qui viendraient s'établir là-bas ? Nous avons aussi les 408 parce que la question se pose aussi pour les 408, je crois qu'il y a des inquiétudes sur la pérennité de l'installation de la petite supérette. Est-ce que véritablement c'est à nous, collectivité, de porter à bout de bras et de financer les déficits d'exploitation de l'ensemble de ces zones commerciales, certes difficiles je le reconnais.

M. LE MAIRE : On peut poser beaucoup de questions. Est-ce que c'est aux collectivités territoriales de porter à bout de bras la création de zones industrielles pour permettre à des industries de s'implanter -le déficit c'est quand même 30 millions d'euros- sur Temis, Temis Santé ou hier à La Fayette ou aux Tilleroyes ? Je réponds oui parce que cela permet de créer de l'emploi. Vous posez peut-être mal le problème ; vous demandez si c'est à la collectivité de porter des zones commerciales ? Ma réponse est non. Mais est-ce que ce n'est pas le rôle de la collectivité, dans un secteur comme Planoise, où il y a des dizaines de milliers d'habitants, d'intervenir, parce que c'est difficile, justement. Je rappelle quand même au passage que ce dispositif a été lancé par des personnes qui ne sont malheureusement plus là aujourd'hui, Robert SCHWINT et Claude GIRARD, lorsque le commerçant de l'époque dont je tairai le nom est parti sans crier gare en abandonnant des dizaines de personnes au chômage et en supprimant tout commerce dans Planoise. Alors même si ce n'est pas notre rôle de subventionner cela, il est de la responsabilité d'une collectivité de faire en sorte de maintenir l'activité commerciale. Que serait devenu ce secteur si nous n'avions pas été là, que serait-il sans aucune activité commerciale ? Vous posez la question pour les Clairs-Soleils, je vous réponds très clairement que notre rôle est d'être là aussi au démarrage, j'espère que ce n'est qu'au démarrage de la partie commerciale dans ce quartier en pleine rénovation, ce quartier où l'Etat, par le biais de l'ANRU, la Ville de Besançon, le Conseil Général, la Région, les bailleurs sociaux, toutes ces personnes-là ont mis à peu près 100 millions, la partie essentielle venant d'ailleurs des bailleurs sociaux. Est-ce que l'on ne doit pas un instant quand même se préoccuper de l'accompagnement commercial lorsque l'on rénove un quartier ? Il ne suffit pas de rénover les façades et de changer les boîtes aux lettres, il faut regarder toute la structure du quartier et la structure commerciale. Et si on ne soutient pas, si on ne propose pas des loyers qui permettent à une surface commerciale de rester, eh bien elle ferme. Donc voter contre, c'est accepter en fait qu'il n'y ait plus de commerces là-bas. J'étais avec Jean-Pierre MARTIN l'autre jour à la zone rue de Vigny. Il y avait les entreprises du parc La Fayette qui se sont réunies, des PME, des PMI, de toutes petites boîtes qui sont là-bas, qui se réunissent pour mieux travailler ensemble. Et pourquoi viennent-elles là aussi ? Parce qu'il y a effectivement un RIE, un Restaurant Inter-Entreprises. Si demain il n'y avait plus le soutien de la Ville, il n'y aurait plus de restauration inter-entreprises, ça veut dire qu'il y aurait beaucoup moins d'entreprises et d'emplois là-bas. Et je crois que l'on ne doit pas voir les choses d'une façon très parcellaire, il faut regarder cela globalement et admettre qu'on doit soutenir quand c'est difficile. Il y a des zones industrielles dans lesquelles on ne met pas un centime parce qu'elles sont parfaitement placées mais il y en a d'autres dans lesquelles on met beaucoup d'argent. Je vais vous en citer une encore plus près d'ici, la ZAC Pasteur que l'on soutient pour qu'il y ait aussi une activité au centre-ville. S'il n'y a pas de financement de la collectivité sur la ZAC Pasteur, elle ne voit pas le jour ! Et c'est tout le commerce du centre-ville qui en pâtit, voilà ce que je voulais vous dire.

Mais j'ai bien compris, les élections arrivent, le grand thème, ça va être -pas forcément de vous d'ailleurs Monsieur GONON- «la Ville est mal gérée, ils balancent l'argent par les fenêtres». Moi je vous dis que si demain on arrête le soutien là-bas, c'est toute l'activité commerciale de la Place Cassin, de la Place d'Europe, c'est tout cela qui tombe, il faut le savoir. Et il n'y aura plus de restaurant d'entreprises. Parce qu'on fait aussi des choix, je vais vous donner un exemple, le Restaurant Inter-Entreprises du bas de la rue de Dole qui était utilisé entre autres par le personnel communal, par le personnel d'administrations, il n'y avait plus grand monde, on a réagi, on l'a fermé. Nous ne sommes pas des gens qui gaspillent l'argent. On est aussi soucieux que vous de l'argent public, je ne dirais pas plus mais au moins autant donc on s'adapte mais là on ne peut pas mettre la clé sous la porte. D'ailleurs à l'époque quand ça fermait, tout le monde, du Président du Conseil Général qui était, si je me souviens bien Georges GREUILLOT à Robert SCHWINT, à Jean MICHEL et à Claude GIRARD, tout le monde a admis qu'il fallait s'unir pour soutenir effectivement cette opération, et heureusement que nous l'avons soutenue ! Cela dit, comme les choses vont un peu mieux, nous avons depuis relevé les loyers donc on va arriver à soutenir moins et mon voeu, Monsieur GONON je vous le dis, c'est qu'un jour on trouve un investisseur qui puisse racheter cela et qu'on le revende. On n'a pas vocation à garder cela ad vitam aeternam mais pour l'instant on le maintient car on ne se précipite pas pour aller là-bas où des dizaines de milliers de personnes vivent et ont besoin de commerces.

Mme Danièle POISSENOT : C'est un petit cavalier mais qui est quand même très directement lié à la délibération du centre commercial, parce que je me fais le porte-parole de l'Association des Commerçants de Cassin qui avaient demandé un sapin de Noël, qui avaient demandé à avoir des chalets ; aujourd'hui le sapin est là, les chalets sont là et cela contribue justement à cette animation du centre commercial. Je crois qu'il y en avait vraiment besoin, donc je remercie Jacques MARIOT et les services d'avoir fait le nécessaire.

M. Jacques MARIOT : Pour répondre à M. GONON, je vais essayer de placer la problématique du commerce dans un certain contexte. Lorsqu'il y a carence du privé, notamment dans les quartiers difficiles comme c'est le cas, vous les avez cités, que doit faire la puissance publique ? Elle doit forcément réagir, elle doit s'investir, elle doit être présente. Ces quartiers, vous l'avez un peu dit, ils sont captifs, ils sont captifs la plupart du temps financièrement, ils sont captifs sur le plan géographique, ils sont éloignés, ils sont captifs également je vais dire sur une certaine typologie. Ils ont beaucoup de points négatifs et depuis que cette loi LME est passée en 2008, nous, puissance publique, nous n'avons plus aucun levier pour agir. J'écoutais cet après-midi Mme la Ministre parler de déserts médicaux avec aujourd'hui des soins palliatifs en matière de médical. Je ne suis pas spécialiste mais je pense qu'également au niveau de la puissance publique, au niveau de l'Etat, il faudra vite réagir pour que l'on n'ait pas comme actuellement, sur le plan médical, des déserts commerciaux. Nous n'avons plus aucun moyen d'agir et aujourd'hui nous élus nous avons deux moyens d'intervenir. D'une part sur le domaine public où l'on fait ce qu'on veut, exemple, lorsque l'on anime Battant, lorsque l'on anime la passerelle, lorsqu'on l'éclaire, lorsqu'on fait le marché de Noël, lorsque comme vient de le dire ma collègue, on anime avec deux chalets, trois sapins, on met en lumière avec une animation portée par les commerçants, les rares commerçants qui se battent pour continuer à vivre sur Cassin parce que c'est difficile, et là on les aide avec de l'argent public parce que l'on a les moyens. Le deuxième moyen d'intervenir, c'est le foncier. Quelquefois on me dit qu'on a un excellent outil, c'est le droit de préemption. Mais imaginez Monsieur GONON, je le dis à tous les élus, que demain nous préemptons les 30 commerces vides de Battant, qu'est-ce qu'on en ferait ? Vous crieriez au gaspillage d'argent public et vous auriez bien raison ! C'est un vrai drame aujourd'hui. A l'heure où je vous parle 160 000 personnes sont en train de zaper sur C.Discount internet. Dans la journée il y a eu 1 350 000 personnes en France sur le site Amazon. Vous savez qu'actuellement en France il y a 5 sites Amazone. Vous avez pu lire dans la presse qu'il y a un mois cette société a ouvert un site à Châlon-sur-Saône avec 2 500 emplois à la clé, avec 6 500 € d'argent public multiplié par 2 500, regardez combien cela fait. Combien d'emplois perdus dans les autres commerces ! Demain à Lens il y aura un nouveau site Amazon, le cinquième, 2 500 emplois, encore 6 500 € d'argent public, 2 500 emplois c'est super pour Lens ! Mais combien d'emplois perdus sur la région de Lens ? Donc aujourd'hui le commerce vit une mutation très profonde avec des modes de consommation complètement fous et nous sommes, nous, dans cette salle, tous responsables. Qui parmi nous n'a jamais été acheter sur Internet ? Qui aujourd'hui n'achète pas son billet d'avion, son billet de train, etc. sur Internet ? Mais nous sommes tous responsables des dégâts causés par le e-commerce. Je reviens aux quartiers, vous comprenez bien que

l'on est obligé de les aider et le Maire le dit, si demain vous nous aidez à trouver un acheteur potentiel, ce serait parfait.

M. LE MAIRE : M. GONON nous a amené une personne intéressée, on l'a rencontrée mais cela n'a pas marché.

M. Jacques MARIOT : Quand vous nous dites que l'on a dépensé 6 millions, n'oubliez pas quand même que nous sommes propriétaires. On n'a pas fait que dépenser, on a acheté les murs, mais si on ne l'avait pas fait, qu'est-ce qui se passerait sur Cassin ? Vous trouvez normal que le Colruyt d'Avanne avec 10 boutiques échappe complètement aux CDAC qui ne servent à rien ? Vous trouvez normal qu'à Franois et à Pirey on ait la même chose ? On étale le commerce partout et c'est un vrai problème. Le coeur des problèmes c'est que l'on ne peut pas étaler le commerce partout avec un internet qui se développe à tour de bras et les quartiers difficiles c'est eux qui en souffrent.

M. LE MAIRE : Et le rôle des collectivités est justement de faire en sorte de rééquilibrer tout cela. Je voudrais vous donner quelques chiffres pour vous rassurer. La part de la Ville dans le déficit baisse. En 2011, le RIE + Cassin nous coûtaient 439 000 €, en 2012 c'est 270 000 € donc on a déjà baissé de presque 200 000 €. La prévision 2013 c'est 189 000 € et la prévision 2014 c'est 80 000 €. L'activité a repris et je suis heureux de ce que l'on a fait car d'abord comme l'a dit Jacques MARIOT on n'a pas dépensé de l'argent en vain puisque l'on est quand même propriétaire d'un centre commercial, et puis quand je vais à Intermarché, je vais voir le propriétaire M. BERNARD qui est content. Enfin le fait qu'il soit content est une chose, mais ce n'est pas cela l'essentiel, il se bat beaucoup ; ce qui est important c'est que là-bas où il y a du monde cela fonctionne et c'est parce que cela fonctionne qu'on a pu augmenter les loyers et qu'on a maintenu le commerce. Pour le RI aussi cela fonctionne maintenant ; cela rend un service immense à toutes les activités du secteur et là aussi on a augmenté les loyers. Donc à terme on va s'en sortir et je souhaite que ce soit le plus vite possible et je crois qu'on a joué notre rôle. Monsieur GONON, vous m'avez présenté quelqu'un, cela n'a pas marché pour d'autres raisons. Si cela avait pu marcher, on l'aurait conclu. Notre vocation c'est de faire en sorte que justement avec tous les styles de commerce que dénonçait Jacques MARIOT, on maintienne sur la Ville un équilibre, et ça entraînera d'ailleurs certainement que l'on reconsidère l'aménagement des zones en fonction de tout cela, des futures zones commerciales que nous aurons à faire dans les années à venir.

M. Michel LOYAT : Je crois que les mots ont leur importance. Concernant Clairs-Soleils on est complètement dans une logique de quartier, on n'est pas dans une logique de zone commerciale. On n'a jamais voulu faire une zone commerciale sur Clairs-Soleils. Mais dans le cadre d'une métamorphose du quartier, partagée d'ailleurs avec d'autres partenaires, dans le cadre du programme de renouvellement urbain, nous avons décidé sur une place de mettre à la fois des équipements publics, il y a une crèche, il y a la MJC qui a été réhabilitée et qui fonctionne très bien, elle est juste en contrebas de la place, et également des commerces ayant pour fonction essentiellement la proximité et le rayonnement sur un secteur de ville donc toujours dans cette logique de quartier. Dire que nous ayons réussi, ce serait faux. Autant globalement cette opération réussit bien, autant pour le commerce, effectivement il y a des difficultés importantes et le soutien de la collectivité, et je dirais même le soutien à la fois de la collectivité et du PRU est absolument nécessaire. Des réajustements par rapport au projet initial sont sans doute à faire et nous y travaillons. En tout cas, nous sommes tenus à cette logique de quartier, ce n'est pas une logique de zone commerciale, c'est une logique de quartier pour répondre à la proximité et pour que la place remplisse complètement sa fonction. Alors ce que l'on constate en général sur ces opérations dans des quartiers qui ont été stigmatisés quand même parce que c'est bien de cela dont on parle, c'est qu'il faut du temps pour que l'image change. La difficulté, c'est les premières années, alors cela peut prendre plus de temps que l'on ne le souhaite mais c'est vraiment l'enclenchement de cela mais c'est vrai à Besançon, c'est vrai dans d'autres villes, c'est une des difficultés bien souvent des PRU. On peut décider pour de l'habitat, on peut décider pour des équipements publics ; pour le commerce il est plus difficile de décider pour les commerçants et de décider pour les acheteurs.

Mme Corinne TISSIER : Juste une intervention par rapport à la Brasserie solidaire puisqu'elle a été incluse dans le projet que la Ville finance. Je dois dire que la Ville fait partie des financeurs mais qu'elle n'est pas seule ; il y a également l'Etat, la Région, le Département et à l'heure actuelle, tous les différents partenaires, tous les financeurs sont en train de travailler avec la brasserie pour faire en sorte que celle-ci s'installe de manière pérenne au niveau du quartier. La situation de cette brasserie n'est pas facile mais elle s'améliore et nous sommes en train de faire tout ce qu'il faut pour que le projet puisse se pérenniser à Planoise, ce qui serait une très bonne chose pour le quartier.

Mme Nozhat MOUNTASSIR : Je voulais intervenir aussi sur la Brasserie solidaire dont il ne faut pas oublier que l'objectif principal est de donner un coup de pouce aux personnes qui sont en difficulté, qui apprennent ainsi un métier et les aider à s'insérer de façon durable dans la société. C'est aussi un lieu important pour les Planoisiens, un lieu de convivialité qui permet la mixité sociale, sachant que la Brasserie est à côté du Théâtre et que les personnes qui viennent à Planoise, justement en dehors des Planoisiens, fréquentent ce lieu, donc il y a un double intérêt à ce que l'on aide cette association par rapport à cette Brasserie.

M. Philippe GONON : Deux petits mots rapides pour en terminer sur ce sujet. Je suis d'accord avec vous, il faut aider effectivement une zone difficile au démarrage, je suis d'accord avec vous, il faut de l'interventionnisme municipal. Par contre au bout de 17 années, ce n'est plus de l'interventionnisme, c'est de la perfusion sanguine...

M. LE MAIRE : Oui mais alors qu'est-ce qu'on fait ? Parce que moi, je ne vous souhaite pas d'être Maire demain, j'espère le rester, mais vous êtes à ma place, que faites-vous ? Vous fermez ?

M. Philippe GONON : Il y a trois ans, en 2009, Monsieur le Maire, je vous ai amené un investisseur qui reprenait la totalité pour 3 millions d'euros...

M. LE MAIRE : Des investisseurs, nous en avons mais ils veulent que nous leur donnions...

M. Philippe GONON : Monsieur le Maire vous m'avez interrogé, je vous réponds. Vous aviez trois millions d'euros sur la table et vous vous seriez débarrassé de ce problème financier, je dis bien financier. Deuxième chose avec...

M. LE MAIRE : Le centre serait fermé parce que l'investisseur, je vais vous dire une chose...

M. Philippe GONON : Vous réécrivez une histoire qui n'a pas eu lieu !

M. LE MAIRE : Vous m'aviez amené quelqu'un et je vous en ai remercié. Simplement, la grosse différence entre un investisseur public et un investisseur privé, c'est que nous mettons en place là-bas des loyers qui permettent à Intermarché de subsister, des loyers qui permettent au RIE de continuer à vivre. Avec un investisseur privé, vous savez comme cela se passe, lui il faut qu'il ait 7, 8, 9, 10, 12 % et aujourd'hui si nous avons vendu, la situation empirant, ce que nous risquions, c'était que l'Intermarché ferme. Parce que des investisseurs qui viennent me voir pour que quasiment on leur donne le lieu, il y en a, mais je ne suis pas chargé de brader le patrimoine de la Ville. Voilà, il y a une grande différence quand même entre le public et le privé, c'est que nous on peut, par l'impôt c'est vrai, maintenir une surface là-bas alors qu'un privé fait les comptes et quand ça ne va plus il ferme. Vous avez un exemple avec de grandes brasseries qui ont fermé ici.

M. Philippe GONON : Deuxième observation et je termine, je voudrais signaler que l'AUDAB a organisé il y a très peu de temps une très intéressante conférence sur l'évolution du commerce. Jacques MARIOT et Jean-Claude ROY y assistaient, et très honnêtement je pense que tous les Conseillers Municipaux devraient avoir la synthèse de ce document dans leur dossier car vraiment cela donne des pistes de réflexion et d'action qui sont passionnantes, notamment dans ce que vous disiez tout à l'heure, l'aménagement des grandes zones commerciales qui peuvent s'appeler Les Marnières, l'îlot Pasteur etc., c'était passionnant.

M. LE MAIRE : On me l'a dit et je peux vous dire que je réfléchis à cela aussi avec l'AUDAB et avec d'autres. Je pense que les zones commerciales que l'on va construire demain ne ressembleront plus aux zones commerciales qu'on est en train de construire parce qu'elles vont devoir tenir compte des usages que dénonçait à juste titre Jacques. Les nouvelles zones on va certainement devoir, même les locales, les faire autrement, peut-être mettre plus de loisirs, peut-être même mettre de l'habitat à l'intérieur, on va devoir les revoir. Aux Etats-Unis ils sont largement revenus sur ces hyper grandes surfaces que l'on voyait dans la périphérie des villes, ils sont revenus là-dessus et nous, nous avons commencé la réflexion sur les zones commerciales de demain. On ne les fera pas de la même façon que par exemple Châteaufarine ou Valentin ou les Marnières dans leur première configuration. Maintenant je mets ce rapport aux voix en soulignant quand même, amicalement, que vous ne m'avez pas dit s'il fallait que je ferme l'Intermarché là-bas. Moi je dis que non car on en a besoin. C'est vrai que quand on est dans l'Opposition c'est facile, on peut dire les choses comme cela, mais comme je ne souhaite pas y être, j'accepte la difficulté de l'exercice.

Bien, quels sont ceux qui sont contre ? 2. Qui s'abstiennent ? 6».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable (1 contre) de la Commission n° 7, le Conseil Municipal, à la majorité des suffrages exprimés (2 contre, 6 abstentions), décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

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

Récépissé préfectoral du 14 décembre 2012.