

27 - Centre Commercial Cassin et Restaurant Inter-Entreprises - Résiliation anticipée de la concession - Devenir du Centre Commercial et du Restaurant Inter-Entreprises

M. l'Adjoint LOYAT, Rapporteur : Par délibérations des 16 janvier et 11 décembre 1995, le Conseil Municipal de la Ville de Besançon avait chargé la SAIEMB, dans le cadre d'une concession d'aménagement, d'acheter, d'aménager et de louer des locaux commerciaux cédés par le Groupe CARREFOUR, ainsi que des locaux cédés par la SCI Saint-Pierre (en vue d'y implanter un Restaurant Inter-Entreprises et Inter-Administrations), l'ensemble étant situé Place Cassin.

Par délibération du 6 mai 2011, le Conseil Municipal a décidé la prolongation de la concession jusqu'au 31 décembre 2014, avec pour objectifs de réaliser divers travaux (notamment de remises aux normes énergétiques), d'améliorer la rentabilité économique de l'ensemble, de réorganiser les surfaces commerciales. Cet avenant de prolongation confiait également à la SEM concessionnaire (devenue Aktya, l'Immobilier d'Entreprises du Grand Besançon), une mission de commercialisation du site.

Le Conseil Municipal, par délibération du 12 septembre 2011, autorisait Aktya à acquérir des lots commerciaux appartenant à la Participation Foncière, ce qui a permis de réunir la gestion de l'ensemble du site en une seule entité et de favoriser les possibilités de réorganisation.

Si Aktya a mis en œuvre différentes opérations (travaux, embellissement, négociations diverses) dans le cadre des missions confiées, elle n'est toutefois pas, compte tenu du contexte économique, parvenue à ce jour à commercialiser le site du centre commercial.

Pour autant, des négociations récentes ont permis d'aboutir à un projet d'implantation de Pôle Emploi dans l'ensemble immobilier. Ce dernier souhaite louer une surface de 1 200 m², au RDC du centre commercial avec une entrée rue Marc Bloch.

Cette implantation nécessite l'engagement de travaux conséquents et un redécoupage des surfaces commerciales.

Elle est susceptible de créer une dynamique au sein du Centre Cassin, dynamique qui sera confortée par les actions du Plan de Rénovation Urbaine, la rénovation du parking et l'arrivée de la première ligne de tramway.

Ce contexte permet d'envisager une gestion du site hors concession.

En effet, si la Ville a longtemps porté le projet en participant au financement de la concession afin de maintenir l'activité et la cohésion du site, la volonté d'en transférer la propriété et la gestion à un partenaire de métier a toujours été affichée. Aktya, l'Immobilier d'Entreprises du Grand Besançon présente l'avantage de bien maîtriser la gestion du site dont elle est concessionnaire depuis 1995.

La Ville voit dans cette évolution l'opportunité de confirmer Aktya, porteur du projet Pôle Emploi, en tant que propriétaire du centre commercial et gestionnaire unique du site en lui confiant également la gestion du RIE.

Pour ce faire, il est proposé :

- de résilier de manière anticipée la concession conclue avec Aktya

Suivant les termes de la concession, la résiliation donnera lieu au versement d'une indemnité au concessionnaire correspondant à la valeur non amortie des biens.

Le solde de la concession au titre de l'activité en 2013 sera présenté lors d'un conseil municipal de fin d'année.

- de maintenir Aktya en qualité de propriétaire du centre commercial

Suivant les termes de la concession, la résiliation doit en principe donner lieu à la remise de l'ensemble des biens au concédant, qui en devient alors propriétaire, à charge pour lui de revendre les biens s'il le souhaite. Aussi, selon cette logique, ce n'est qu'après remise des biens à la Ville, à titre gratuit, que ceux-ci pourraient être ensuite vendus à Aktya.

Pour autant, Aktya étant d'ores et déjà propriétaire des biens acquis dans le cadre de la concession, il paraît inutile de procéder à une double transaction concernant le centre commercial. Il est proposé de conclure un acte de conservation des locaux.

En contrepartie il appartient à Aktya de verser à la commune un prix correspondant à la valeur vénale des biens et à l'estimation de France Domaine en date du 11 juin 2013, soit 2 465 000 € nets pour la Ville de Besançon.

Cette recette sera prise en charge sur la ligne de crédit 77.824.775.00501.30100.

Aktya prendra en charge les frais d'acte correspondants.

Selon les termes de l'article 25 de la concession dans sa rédaction issue de l'avenant n° 2, la Ville devra verser une rémunération de 1,25 % de cette somme HT à Aktya.

- d'acter le transfert de propriété du RIE au profit de la Ville de Besançon et d'en confier la gestion à Aktya par un bail de longue durée

S'agissant des locaux du Restaurant Inter-Entreprises, ils seront remis gratuitement à la Ville de Besançon. Cette remise de biens fera l'objet d'un acte constatant le transfert de propriété.

Le transfert de propriété au profit de la Ville de Besançon concerne l'ensemble des lots de volume correspondant à l'emprise du RIE à savoir, notamment, le lot n° 98 d'une surface globale d'environ 970 m².

Les frais d'acte correspondants au transfert de propriété sont à la charge de la commune.

Ces locaux seront ensuite confiés en gestion à Aktya dans le cadre d'un bail de longue durée, dont les caractéristiques principales sont les suivantes : durée maximale de 50 ans, loyer de 30 € annuel compte tenu du fait que les charges du propriétaire (travaux et charges) sont supportées par le preneur Aktya.

Les frais d'acte correspondant au bail de longue durée sont à la charge d'Aktya.

- de procéder à un échange de foncier et de lots de volume

Un échange sans soulte, validé par France Domaine par courrier du 11 juin 2013, de terrain et de lots de volumes est nécessaire afin de permettre l'installation de Pôle Emploi.

Ainsi la Ville de Besançon cède à Aktya les volumes n° 39 (gaine technique) et n°42 (espace vert) et environ 180 m² de terrain issus des parcelles cadastrées section EP n° 353 et 356. En contrepartie Aktya cède à la Ville de Besançon une surface d'environ 55 m² issue de la parcelle cadastrée section EP n° 262, nécessaire à l'élargissement de la rue Marc Bloch.

Un procès-verbal de délimitation parcellaire en cours d'élaboration précisera les surfaces exactes concernées par cet échange.

Ces biens sont enregistrés à l'inventaire comptable sous les n^{os} Bat-B09301 et Bat-P93301.

Les frais d'acte seront partagés entre les parties.

Les opérations comptables liées à cet échange seront opérées lors d'une prochaine décision modificative à venir.

Propositions

En conséquence, le Conseil Municipal est appelé à :

- autoriser la résiliation anticipée de la convention de concession et à autoriser le M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer tout acte y afférent,

- autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer l'acte de conservation de la propriété du centre commercial à Aktya après résiliation de la concession,

- autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer l'acte constatant le transfert de propriété du RIE au profit de la Ville après résiliation de la concession,

- autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer le bail de longue durée à intervenir avec Aktya pour les locaux du Restaurant Inter Entreprises,

- autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer l'acte d'échange à intervenir.

«M. LE MAIRE : Ce point concerne la résiliation anticipée de la concession et le devenir du centre commercial dont on vient de parler. Quels sont ceux qui s'y opposent ? Il n'y a pas d'opposition, pas d'abstention.

Il y a une chose que j'ai oublié de dire et que je voudrais rajouter, c'est qu'au niveau des quartiers nous soutenons fortement toute la vie associative, c'est tout le réseau associatif et je veux dire quand même qu'en 2005, lorsqu'il y a eu ces difficultés dans les quartiers, si Besançon a été moins touchée que d'autres villes c'est entre autres parce que dans les quartiers il y a des réseaux avec la population, les bénévoles des structures sociales qui font un gros travail».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable de la Commission n° 3 (1 contre), le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés, décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

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

Récépissé préfectoral du 15 juillet 2013.