

**8 - PRU Clairs-Soleils - Financement de l'opération d'aménagement
concédée à la sedD - Prolongation de la garantie accordée par la Ville,
à hauteur de 80 %, d'un prêt de 2 000 000 € contracté par la sedD
auprès du Crédit Agricole de Franche-Comté**

M. FOUSSERET, Maire, Rapporteur : Pour mener à bien les missions concédées par la Ville dans le cadre de la convention publique d'aménagement du PRU Clairs-Soleils, la sedD a contracté un emprunt de 2 000 000 € auprès du Crédit Agricole de Franche-Comté. Par délibération du 8 juillet 2010, le Conseil Municipal a autorisé la Ville à accorder sa garantie à hauteur de 80 % de ce prêt.

La convention publique d'aménagement arrive normalement à son terme le 31 décembre 2013. Le prêt signé par la sedD avec le Crédit Agricole de Franche-Comté prenant fin au 5 octobre 2013, il convient de le prolonger jusqu'à la fin de la concession, sous réserve de délibérations ultérieures approuvant le CRAC.

La sedD a pris contact avec le Crédit Agricole de Franche-Comté qui a accepté par avenant de prolonger ce contrat jusqu'au 20 décembre 2013 aux conditions actuelles, à savoir :

Financement classique d'un montant de 2 000 000 € jusqu'au 20 décembre 2013 :

- phase de consolidation rémunérable à EURIBOR 3 mois + 0,70 %
- remboursement du capital in fine
- intérêts payés trimestriellement
- faculté de remboursement par anticipation définitif partiel ou total à chaque échéance, en lien avec l'évolution des ventes à réaliser sur l'opération
- frais de contrat en sus évalués à 650 €.

Le Conseil Municipal est appelé à prolonger la garantie de la Ville de Besançon au service des intérêts et au remboursement de cet emprunt dans les limites édictées par les textes.

Le Conseil Municipal est invité à statuer favorablement sur cette demande et en conséquence à adopter la délibération suivante :

Article 1^{er} : La Ville de Besançon accorde le prolongement de sa garantie pour le remboursement de la somme de 1 600 000 € (un million six cent mille euros) représentant 80 % du prêt tel que décrit ci-dessus que la Société d'Équipement du Département du Doubs (sedD) a contracté auprès du Crédit Agricole de Franche-Comté pour financer la réalisation du programme d'aménagement et de construction qu'elle doit mettre en oeuvre dans le cadre des missions qui lui ont été confiées au titre du Programme de Rénovation Urbaine (PRU) du quartier des Clairs-Soleils autour de la Place des Lumières et ce jusqu'au 20 décembre 2013.

La garantie de la Ville de Besançon est accordée sous la forme d'un cautionnement solidaire à la sedD pour sûreté du paiement ou du remboursement de toutes sommes en principal, intérêts calculés au taux du prêt, et intérêts de retard, commissions, indemnités, frais et accessoires que l'Emprunteur peut ou pourra devoir au Crédit Agricole au titre du prêt. Par suite de la solidarité ci-dessus exprimée, la caution renonce aux bénéfices de division et de discussion.

Article 2 : Au cas où l'emprunteur, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas des sommes devenues exigibles ou des intérêts moratoires qu'il aurait encourus, la Ville de Besançon s'engage à en effectuer le paiement en ses lieu et place, sur simple notification du Crédit Agricole de Franche-Comté par lettre missive, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

La Ville de Besançon s'engage jusqu'au 20 décembre 2013 à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges, ainsi que les frais, accessoires, pénalités de retard et éventuelles commissions de l'emprunt.

Article 3 : La Ville de Besançon autorise M. le Maire ou la Première Adjointe à intervenir au contrat de prêt qui sera passé entre le Crédit Agricole de Franche-Comté ou toute structure appartenant au groupe Crédit Agricole et la Société d'Équipement du Département du Doubs (sedD).

Propositions

Le Conseil Municipal est invité :

- à se prononcer sur la prolongation de la garantie d'emprunt sollicitée par la sedD jusqu'au 20 décembre 2013,

- à autoriser M. le Maire ou la Première Adjointe à signer tout document à intervenir dans ce cadre.

«M. Michel OMOURI : On pourrait dire quand même que le PRU de Clairs-Soleils a été initié par la droite depuis 2002. On voit ce que ça donne, sur Planoise aussi, donc dans la globalité ça a été je dirais un franc succès, les habitants le reconnaissent eux-mêmes même s'il y a des difficultés. Là-dessus tout le monde peut s'en féliciter, aucun état d'âme par rapport à la gauche et la droite. Par contre, en ce qui concerne la politique locale d'accompagnement de la Municipalité là il y a à revoir. Les initiatives locales économiques et politiques d'implantation commerciale se révèlent être un échec Monsieur le Maire, mais le bilan est là : cellules commerciales vides, fermeture du magasin dont le SPAR dont tout le monde sait aujourd'hui l'étendue du désastre, surtout pour le quartier, qui subit des difficultés. Dans les réunions de quartier, tout le monde l'a relevé, par rapport à ces difficultés donc le bilan est clair Monsieur le Maire. Maintenant j'attends de savoir si vous allez faire des propositions pour faire venir de l'activité aux Clairs-Soleils. Au passage il y a il me semble 3-4 ans que j'avais émis l'idée de créer des ateliers de relais dans le quartier pour un développement économique. Aujourd'hui nous avons 30 % de chômage dans ce quartier. A défaut de rien du tout j'aurais préféré que ma proposition soit étudiée.

M. LE MAIRE : A ma connaissance le SPAR n'est pas fermé premièrement. Deuxièmement il y a des activités qui sont en train de se mettre en place. J'ai encore reçu cette semaine des personnes, il y a une infirmière qui va s'installer prochainement, des médecins qui souhaitent effectivement revenir là, des thérapeutes, il y a une boucherie aussi qui est en train de réfléchir pour s'installer là, donc c'est vrai que c'est un peu difficile mais il y a des activités commerciales qui sont en train de se mettre en place.

M. l'Adjoint MARIOT : Monsieur OMOURI je vous l'ai déjà expliqué mais je vais le refaire, vous savez que pour l'apprentissage, le premier facteur c'est la répétition. Alors il ne vous a pas échappé ou peut-être certainement que si, qu'en 2008 la loi de mobilisation de l'économie de M. SARKOZY a changé complètement la donne, c'est-à-dire qu'aujourd'hui les leviers que nous pouvions avoir par exemple au premier mandat, faire que ces quartiers défavorisés puissent accéder à des services notamment des commerces de qualité, c'était possible avant 2008 mais depuis 2008 jusqu'à 2012 il s'est passé des choses. Vouloir aujourd'hui implanter ne serait-ce qu'un DAB, un coiffeur, une boulangerie c'est extrêmement difficile et on n'arrive pas, je n'arrive pas à convaincre le coiffeur, la boulangerie de s'y installer. Et vous êtes Monsieur OMOURI -ne faites pas semblant de ne pas entendre- largement responsable de cet état de fait. Si aujourd'hui nous n'avons plus les leviers c'est à cause d'une loi que j'ai appelé scélérate, la loi d'août 2008 de modernisation de l'Économie.

M. LE MAIRE : Je me préoccupe personnellement de cela, voilà le document avec tous les bâtiments que j'ai ici de la sedD, je peux vous dire qu'effectivement 182 m² sont destinés à une infirmière qui va ouvrir dans quelque temps, 166 m² sont en discussion pour un cabinet médical, 446 m² sont en discussion pour installer des thérapeutes, 168 m² pour une boucherie et la cellule juste à côté du SPAR il y a aussi des négociations pour que ça soit occupé. Donc je crois qu'on ne peut pas dire quand même que ce quartier est à l'abandon. J'en parlais encore hier ou avant-hier avec les responsables de la sedD mais il ne suffit pas de claquer des doigts pour que quelque chose se fasse, c'est un petit peu plus compliqué que ça.

M. Michel LOYAT : Monsieur OMOURI vous avez indiqué que le PRU, les PRU de manière plus globale, étaient une réussite, un dispositif intéressant et nous partageons largement votre point de vue. On peut rappeler d'ailleurs que les programmes de renouvellement urbain initiés par le Ministre BORLOO étaient dans la continuation avec quelques modifications du programme des ORU, les Opérations de Renouvellement Urbain et c'est à ce titre qu'il y avait eu un dossier déposé sur Clairs-Soleils et des études menées à cette époque. Mais je voudrais indiquer qu'il n'y a pas d'un côté les PRU qui réussissent et d'un autre côté l'accompagnement local -c'est comme ça que vous avez présenté les choses- qui est déficient. Les cellules commerciales dont on parle sur les Clairs-Soleils font partie intégrante du PRU, elles sont complètement dans le programme du PRU et à Besançon, à Clairs-Soleils comme dans d'autres villes, souvent dans les PRU un des points fragiles, un des points un peu décevant, parce que le commerce ce n'est pas quelque chose que l'on peut imposer, concerne le commerce. Effectivement dans des quartiers qui ont une image ou qui avaient une image négative, des quartiers qui étaient stigmatisés, il est difficile d'attirer des commerces, d'attirer des activités. Le Maire a rappelé néanmoins que des activités vont voir le jour, ça prend du temps mais je le répète. Il n'y a pas l'accompagnement local qui est déficient et les PRU qui réussissent, ça fait partie des PRU et d'ailleurs l'ANRU a participé au financement, à des subventions concernant ces commerces.

M. Michel OMOURI : Vous avez à peu près le même langage, vous dites la même chose depuis 2008-2009. Vous nous dites qu'il y a des personnes qui vont s'installer, on a créé aujourd'hui une espèce de zone médicale. On avait dit en 2008-2009 : ça y est, tout le monde a accepté de venir aux Clairs-Soleils. J'avais fait deux remarques ce jour-là : j'avais dit au départ que les aménagements n'étaient pas terminés dans les locaux parce qu'au niveau des sols c'était brut et c'était encore à la charge aujourd'hui de celui qui allait rentrer. Si Monsieur MARIOT, il faut écouter, il faut vous rappeler ce que vous aviez indiqué, reprenez la totalité des comptes rendus, vous verrez ce qui s'est passé. J'avais même fait la comparaison avec Brulard, j'avais dit que pour le premier boulanger, ses locaux n'étaient pas terminés au début des aménagements, ça lui a coûté 30 000 €, reprenez la totalité de ce que j'ai dit au niveau des comptes rendus et vous verrez bien. Deuxièmement j'avais redit qu'on aurait dû mettre une pépinière d'entreprises aux Clairs-Soleils pour peut-être créer de l'emploi, c'est ça aujourd'hui qui vous a peut-être manqué mais le bilan est là.

M. LE MAIRE : Monsieur OMOURI, je vois que vous ne connaissez pas vraiment comment ça fonctionne quand on plante un magasin. Quand on n'a pas de clients pour un magasin, on ne commence pas par faire les sols, les murs, par mettre les cloisons. Pour le premier usage on attend d'avoir l'utilisateur et ensuite on fait quelque chose qui lui convienne. Mais c'est toujours à la charge de celui qui achète, bien sûr, ce n'est pas la collectivité qui va payer les aménagements. Vous envisagez un jour de gérer cette ville et vous en êtes encore à ce niveau-là ? Monsieur OMOURI je ne vous ai pas interrompu, vous êtes intervenu deux fois, laissez-moi vous expliquer comment se passent les choses. Quand on loue un bâtiment, ou on le loue brut et effectivement les aménagements sont à la charge et le loyer est moins cher, ou on fait les aménagements et le loyer en tient compte. Vous savez qu'il n'y a rien de gratuit dans la vie, il y a bien quelqu'un qui paye, donc quand c'est une première utilisation et que dans un local on ne sait pas si ce sera une boulangerie et ou une brasserie, ce ne sont pas les mêmes aménagements, ce n'est pas la même distribution électrique, ce ne sont pas les mêmes cloisons, donc on attend, bien sûr qu'on attend ! On ne va pas aménager un bâtiment alors qu'on ne sait pas ce qu'on va faire à l'intérieur, c'est le bon sens ! Quand vous achetez un appartement, qu'il n'est pas terminé et qu'il est livré sans papier peint, vous payez les papiers peints et s'il est livré avec les papiers peints, à ce moment-là vous le payez un peu plus cher. Vraiment là je suis un peu abasourdi par le niveau de votre réflexion. Donc je mets ce rapport au vote. Qui est contre ? Qui s'abstient, c'est donc adopté».

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

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

Récépissé préfectoral du 19 septembre 2013.