

45 - Projet urbain des Prés de Vaux - Ensemble immobilier SUPERIOR - Avenant n° 3 au compromis de vente

M. SCHAUSS, Conseiller Municipal Délégué, Rapporteur : La reconversion du site des Prés de Vaux fait l'objet d'une vaste réflexion engagée par la Ville de Besançon et ses partenaires institutionnels.

A l'occasion de la mise en vente de l'ensemble immobilier SUPERIOR situé 10, avenue de Chardonnet et cadastré section DH n° 83-86-170-171, le Conseil Municipal, par délibération du 14 octobre 2004, a sollicité la SAIEMB IE, devenue AKTYA, pour :

- acquérir l'ensemble immobilier SUPERIOR mis en vente dans le cadre d'une liquidation judiciaire au prix de 1 067 143 €,

- prendre en charge la gestion locative de l'ensemble immobilier jusqu'à sa cession à la Ville de Besançon au plus tard le 31 décembre 2010.

Cette délibération a donné lieu à la signature d'un compromis de vente de la société AKTYA au profit de la Ville de Besançon en date du 4 novembre 2004.

Par délibération du 11 janvier 2010, le Conseil Municipal s'est prononcé, en accord avec AKTYA, pour la prorogation du portage foncier jusqu'au 31 décembre 2013 (avenant n° 1 du 17 novembre 2010).

Le compromis de vente et cet avenant prévoyaient par ailleurs qu'au terme du portage, le retour des biens à la Ville de Besançon se ferait libre de toute occupation, à l'exception des locaux faisant l'objet d'un bail commercial avec la SAS Le Chapitre, exploitant de la discothèque.

Le bail commercial arrivant à échéance le 1^{er} septembre 2012, il a été décidé d'y mettre un terme. AKTYA a signifié cette résiliation qui est devenue effective le 30 septembre 2012.

La dénonciation du bail commercial implique le versement d'une indemnité d'éviction égale au préjudice causé au locataire par le défaut de renouvellement du bail.

Aussi, par délibération du 14 juin 2012 (avenant au compromis de vente n° 2 du 26 mars 2013), il a été convenu que :

- AKTYA conduisait les négociations amiables relatives à la résiliation du bail commercial (indemnité d'éviction) dans le délai de deux ans suivant la date d'effet du congé,

- AKTYA assurerait le portage financier de l'opération si la Ville décidait de ne pas financer immédiatement l'indemnité d'éviction (le remboursement étant assuré par la Ville majoré des frais induits),

- le compromis de vente serait prorogé d'une année supplémentaire fixant l'acte authentique au 31 décembre 2014.

Cette délibération précisait que les négociations entraîneraient par voie de conséquence directe une modification du compromis de vente, et notamment des composants du calcul du prix définitif de revente à la Ville.

Depuis, AKTYA a mené les négociations avec la SAS du Chapitre et a signé un protocole d'accord le 11 septembre 2014 prévoyant :

- le versement au profit de la SAS du Chapitre d'une indemnité d'éviction globale et forfaitaire de 820 000 € à titre d'indemnité de résiliation, validée par France Domaine le 11 mars 2013.

Conformément à l'avenant n° 2 du compromis de vente, le montant de cette indemnité sera intégré dans le calcul du prix définitif.

- le maintien dans les lieux de la SAS du Chapitre à titre précaire et moyennant un loyer annuel de 61 745 € HT au plus tard jusqu'à la démolition des bâtiments nécessaires à la mise en œuvre du projet urbain des Prés de Vaux.

Aujourd'hui, compte tenu de l'évolution du projet des Prés de Vaux, des travaux réalisés dans le cadre de la friche culturelle et des dispositions du protocole signé le 11 septembre 2014 entre AKTYA et la SAS du Chapitre, il y a lieu de prévoir un avenant n° 3 au compromis de vente pour proroger le portage foncier par AKTYA de l'ensemble immobilier SUPERIOR jusqu'au 31 décembre 2017.

Propositions

Il est demandé au Conseil Municipal :

- de prendre connaissance des conditions du protocole,
- de se prononcer favorablement sur le principe de la prorogation du portage foncier par AKTYA de l'ensemble immobilier SUPERIOR jusqu'au 31 décembre 2017, ce qui donnera lieu à la signature d'un avenant n° 3 au compromis de vente,
- d'autoriser M. le Maire à signer tout document utile à l'application de la présente délibération.

«M. Jacques GROSPERRIN : Ça fait quelques années, je crois 13 ans que vous avancez des arguments juridiques pour expliquer aux Bisontins que le dossier industriel de la Rhodia ne pouvait avancer, c'était vrai...

M. LE MAIRE : C'est toujours vrai d'ailleurs.

M. Jacques GROSPERRIN :... c'est vrai mais c'est vrai également que c'est une véritable verroe d'entrée de ville, vous n'êtes pas responsable de tout et je vous en donne acte. Cela donne quand même une image désastreuse de notre capitale régionale et c'est un fait que nous voulons tous sortir de cet imbroglio parce que je crois que les entrées de ville sont importantes. Mais ce qu'on peut reconnaître à travers cela et c'est pour ça qu'on voudrait vous alerter, c'est qu'il y a une continuité en tout cas ou un engagement fort vis-à-vis des programmes immobiliers, que ce soit Les Hauts du Chazal, Bregille, la Caserne Vauban. Il y a, même si vous le contestez, un taux de vacance important de logements neufs à Besançon et vous voulez encore, je suis désolé, bétonner cet espace, l'offrir ou le vendre, on va dire le vendre aux promoteurs immobiliers afin de construire toujours et encore des logements neufs, des barres de logements, etc. Moi je pense que Besançon ne mérite pas cela et nous voudrions que vous ayez une belle ambition pour notre ville. Nous ne voulons pas bétonner ce fond de vallée, c'est ce qu'on appelle un talweg, c'est quelque chose d'intéressant parce que c'est le seul endroit, un des rares endroits préservés à ce jour sur Besançon, même si ça reste compliqué pour faire quelque chose et vous avez compris, en tout cas je l'espère, comme nous, que les enjeux économiques sur Besançon sont fondamentaux. Il faut absolument développer le secteur économique, culturel, touristique. Tout à l'heure vous avez repris et j'en suis ravi, notre terme «Port Citadelle». Ce que l'on vous propose, Monsieur FOUSSERET, c'est qu'on s'associe avec vous sur un projet comme cela et non pas simplement de bétonner mais de travailler autour de ce qu'on appelle Port Citadelle, site préservé qui peut être bien sûr, vous l'avez vu, en tout cas dans notre programme vous l'avez dit plusieurs fois un lieu culturel intéressant, ça peut être un lieu de sport et nature de proximité, un site d'accès au patrimoine UNESCO de la Citadelle grâce à un téléphérique et un pôle d'accès à la rive droite des Prés de Vaux, un site producteur d'énergie, un pôle intermodal touristique...

M. LE MAIRE : Là on est déjà à 15 millions d'euros au moins à peu près !

M. Jacques GROSPERRIN : On en parlera après, nous avons chiffré. Nous avons un projet ambitieux, raisonnable, raisonné si nous voulons sortir Besançon de la torpeur dans laquelle la ville est à ce jour. Nous remarquons, on l'a vu tout à l'heure à la lecture des chiffres de la Citadelle, 245 000 visiteurs cette année...

M. LE MAIRE : 281 000 pour l'instant.

M. Jacques GROSPERRIN : ... c'est 40 000 de moins qu'en 2007...

M. LE MAIRE : Ah non c'est 40 000 de plus.

M. Jacques GROSPERRIN : On a vu sur les chiffres que vous nous avez donnés 2007 - 2013 c'est... -au Dino Zoo c'est 150 000 par an, je tiens à vous le dire, le Dino Zoo, vous imaginez... un espace culturel aussi important...

M. LE MAIRE : Le temps tourne Monsieur GROSPERRIN.

M. Jacques GROSPERRIN : Je sais bien, j'ai le chronomètre dans la tête, ne vous inquiétez pas. Donc simplement si on veut à un moment donné sortir Besançon pas simplement de sa léthargie, si on veut faire autre chose qu'un tram qui peut être intéressant, d'ailleurs vous avez remarqué que je n'ai jamais critiqué le fait de faire un tram, simplement je pense qu'il y a peut-être de l'argent à placer dans un développement culturel touristique pour les Bisontins mais pas seulement, pour les touristes parce que l'approche touristique qui est un secteur économique fort vis-à-vis d'un développement économique de Besançon est une des choses qui nous tient à cœur. Nous avons compris à ce jour que vous n'en êtes pas là, vous votre seul souci est d'apporter simplement de la taxe d'habitation et de la taxe foncière, de bétonner mais sachez simplement que lorsque vous allez bétonner ce fond de vallée, vous allez immobiliser et vous allez gâcher des perspectives fondamentales et importantes sur l'avenir de Besançon, non pas pendant un ou deux ans mais pendant 20, 30, 40, 50 ans. Merci.

M. LE MAIRE : Monsieur GROSPERRIN, ça me fait plaisir de vous revoir ici de façon épisodique mais vraiment... vous répondrez si vous voulez mais vous ne changerez jamais. Vous êtes toujours le même, remarquez c'est bien, au moins vous avez de la constance, c'est une qualité que l'on peut vous reconnaître. Vous ne connaissez pas du tout le projet. D'abord je ne suis pas un bétonneur, je suis un bâtisseur. Il y a une nuance, oui Monsieur GROSPERRIN. Moi je m'honore de bâtir l'avenir de cette ville et non pas de le bétonner. D'ailleurs si vous connaissiez un seul instant ce projet, vous sauriez d'ailleurs... vous l'avez dit, nous ne sommes pas propriétaires, peut-être en mars 2015 serons-nous propriétaires. Ensuite si vous connaissiez le sujet, vous seriez allé voir les études qui ont d'ailleurs été présentées ici au conseil municipal à plusieurs reprises qui montrent qu'effectivement on ne veut pas bétonner le fond de la vallée parce que cela est interdit, parce qu'entre autres nous sommes au pied de la Citadelle classée au patrimoine mondial de l'UNESCO, avec des cônes de vues qui interdisent tout bétonnage. Et si vous étiez allé un peu plus loin mais comme d'habitude vous êtes toujours très superficiel, vous sauriez que cette zone-là est quasiment totalement inondable, donc pas constructible. Donc arrêtez de dire qu'on va bétonner des zones inondables ! Par contre ce que vous devriez savoir c'est que là-bas, effectivement, sur une partie importante on veut en faire un espace, une prairie, des espaces de jeux plutôt à caractère sauvage, pas du gazon mais des espaces de jeux, on l'avait d'ailleurs dit nous aussi dans notre campagne, des espaces qui soient rendus aux Bisontins, pour terminer cette liaison verte entre les Prés de Vaux et la réserve de la vallée du Doubs, à savoir Chalèze - Chalezeule. C'est ça notre projet. Il y a effectivement une petite construction sur du R+1, R+2 de quelques logements dans une partie où c'est possible mais c'est tout. Donc arrêtez de dire que nous allons bétonner. Et vous dites «si nous voulons sortir Besançon de...», Monsieur GROSPERRIN, je ne vais pas refaire la campagne, vous ou d'autres referez peut-être ça dans quelques années mais vraiment, il faut arrêter de critiquer en permanence cette ville, arrêtez de la critiquer. Je vous incite à acheter le dernier numéro de l'Express où l'on parle des 50 villes où l'on a envie d'aller habiter en France, je l'ai dit tout à l'heure avant que vous n'arriviez, nous sommes dans le top 20, c'est-à-dire que dans ce pays on sait bien que Besançon ce n'est pas l'enfer et Besançon est une ville où l'on aime venir vivre. Vous êtes invité mais je ne vous y ai pas vu cette année, venez donc à la réunion où nous recevons les nouveaux arrivants et vous verrez le nombre de Bisontines et de Bisontins qui sont revenus et nous ont dit -c'est vrai que ça nous a fait plaisir, ne boudons pas notre plaisir- : «nous sommes revenus à Besançon, nous sommes nés ici, on a grandi ici, on a fait nos études, on a travaillé ici et on revient à Besançon parce qu'on est bien dans cette ville». Alors arrêtez Monsieur GROSPERRIN, vous qui avez maintenant des responsabilités nationales, prenez un peu de hauteur par rapport à ça, ne retombez pas dans vos travers que nous connaissons bien. Le projet prévu, si vous le regardez, est un projet très paysagé. C'est tout sauf du bétonnage. Mais oui, je m'honore de construire

des logements pour les Bisontines et les Bisontins parce que ce sont les mêmes, entre autres vous et vos amis, qui disent que les Bisontins quittent Besançon pour aller dans la périphérie et vous voudriez que les Bisontins ne quittent pas Besançon pour la périphérie mais il ne faut pas construire de logements attractifs pour eux. Il y a un moment quand même où il faudra savoir ce que l'on veut. Je vous redonne volontiers la parole.

M. Jacques GROSPERRIN : Volontiers... vous n'avez pas le choix...

M. LE MAIRE : Oh... arrêtez, quand même, je vous en prie.

M. Jacques GROSPERRIN : Je pense que vous êtes gêné par les chiffres. Tout à l'heure vous avez parlé de preuve par 9, c'est une preuve par 3 mais au-delà de ça, soyons plus sérieux.

M. LE MAIRE : C'est vous qui n'êtes pas sérieux.

M. Jacques GROSPERRIN : Vous l'avez dit à l'instant, comment expliquez-vous que Besançon soit dans sa norme démographique de manière moins importante qu'il y a 30, 40 ou 50 ans ? Donc si les gens se plaisaient autant sur Besançon que cela ils resteraient, c'est vrai que la ville est belle, c'est vrai que nous apprécions notre ville, etc. mais simplement ce n'est pas ça, ce n'est pas un combat vis-à-vis de la beauté d'une ville, vous avez tendance chaque fois à nous remettre ça en disant «vous n'aimez pas votre ville», «vous essayez d'inquiéter les habitants», etc. etc. Ce n'est pas ça, nous ce que nous voulons c'est simplement une ambition pour notre ville. Et d'ailleurs ça ne vous a pas fait plaisir, vous êtes passé à la télévision il y a quelques mois vis-à-vis de cela, il y a une émission qui a fait état du fait qu'il y a des logements vacants en grand nombre sur Besançon. Vous avez beau dire, vous allez encore critiquer les chiffres mais je l'ai bien compris, vous avez essayé de nous montrer qu'on ne pouvait pas faire un téléphérique et vous avez bien vu, mais les faits et les chiffres le montrent, la Société POMA a réussi à faire un téléphérique qui se trouve quand même dans un patrimoine exceptionnel, le pain de sucre de Rio alors que c'est classé à l'UNESCO, vous avez essayé de montrer simplement qu'on était irréaliste, on a chiffré : 50 millions d'euros. 50 millions d'euros ce n'est pas 300 millions ou 280 millions d'euros. On veut simplement dire par là, Monsieur FOUSSERET...

M. LE MAIRE : Oui Monsieur GROSPERRIN...

M. Jacques GROSPERRIN : ...que Besançon est une ville qu'on aime. Simplement nous, Besançon, comme je l'ai dit tout à l'heure, je pense qu'il serait intéressant d'avoir un projet d'ambition qui ne soit pas simplement un projet de laisser à certaines personnes la possibilité de faire ce que vous voulez, c'est-à-dire bétonner. Vous dites que vous êtes un bâtisseur mais les gens qui viennent de l'extérieur nous disent «oui, Besançon, le tram a embelli», je vous l'accorde «a donné une autre image» mais je l'ai toujours dit...

M. LE MAIRE : Ah c'est nouveau ça !

M. Jacques GROSPERRIN : ...mais simplement vous savez ce qu'ils nous disent : «il n'y a que des bâtiments vides, il n'y a que des logements vides, qu'est-ce qui se passe sur Besançon ?». Je leur réponds qu'on a fait un tram, que ce n'est pas simplement un jouet pour certains, c'est aussi un moyen de communication intéressant pour d'autres mais je pense que Besançon mérite mieux, je tiens à le dire et je le redirai pendant les 6 ans qu'il nous restera mais simplement, pourquoi je dis ça ? C'est parce que je voudrais qu'en 2020 on ne récupère pas une ville où il n'y ait que du béton. Voilà Monsieur.

M. LE MAIRE : Vous savez, Monsieur GROSPERRIN, je vais vous dire une chose et retenez bien ce que je vais vous dire : je ne confonds pas l'ambition avec la mégalomanie.

Mme Catherine COMTE-DELEUZE : Monsieur le Maire, effectivement c'est la deuxième ou troisième fois que l'on évoque les logements vides à Besançon et vous aviez accepté l'idée de demander aux services compétents de faire une étude justement. Est-ce que oui ou non il y a des logements vides comme on l'entend dire autour de nous, de quel type et ça éviterait que régulièrement on ait cet échange désagréable...

M. LE MAIRE : On dispose des chiffres, je vais les donner mais il y a toujours des logements vides...

Mme Catherine COMTE-DELEUZE : ...en grand nombre Monsieur le Maire, en grand nombre.

M. LE MAIRE : Je vais demander aux services de nous communiquer ces chiffres-là, on ne va pas lancer un débat ce soir Monsieur CROIZIER, moi je n'ai pas les chiffres des logements vides ici en tête, je veux bien vous donner ces chiffres, ils sont publics. Vous savez, s'il y avait des logements vides en nombre si important, les constructeurs ne construiraient pas des logements parce qu'un promoteur immobilier, lorsqu'il construit, il a envie que ça se remplisse. Oui il y a des logements vides au centre-ville bien sûr, il y a des gens qui ne veulent pas les louer, c'est d'ailleurs pour ça, Madame, que nous avons mis en place et vous avez d'ailleurs voté contre, me semble-t-il, une taxe sur les logements vacants, pour inciter les gens à les louer. Il y a des gens qui ne veulent pas louer leur logement. Vous vous rappelez avoir mis en place cette taxe ? Vous ne l'avez pas voté cette taxe-là ! Monsieur CROIZIER de grâce vous ne lancez pas le débat là-dessus, ce n'est pas le sujet, on vous donnera les chiffres, je vous donne la parole mais on ne va pas lancer un débat sur les logements vides, ici on n'a pas l'information.

M. Laurent CROIZIER : Je voulais juste préciser que vous n'avez pas apprécié les commentaires de M. GROSPERRIN mais moi j'ai trouvé votre réponse indigne et je me permettais de le dire au nom du MODEM.

M. LE MAIRE : Vous pouvez le penser si vous le souhaitez. Mais je voudrais encore, surtout pour aller dans votre sens -ça va certainement vous plaire- qu'il faudrait que vous compreniez, vous, un jour que la campagne est terminée et qu'on travaille maintenant.

Quels sont qui sont contre ce projet ? 11. Quels sont ceux qui s'abstiennent ? 2».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime (1 abstention) de la Commission n° 3, le Conseil Municipal, à la majorité des suffrages exprimés (11 contre, 2 abstentions), décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

M. LE MAIRE, M. BODIN et M. MORTON n'ont pas pris part au vote.

Récépissé préfectoral du 14 novembre 2014.