

16 - Opérations de restructuration des centres commerciaux de Planoise - Financement d'études et signature de conventions avec EPARECA et la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC)

M. l'Adjoint BODIN, Rapporteur : Rénover et conforter l'attractivité de Planoise constituent un des axes stratégiques du projet de rénovation urbaine du quartier. La transformation doit se poursuivre dans le cadre de l'élaboration du contrat de ville autour, notamment, de son **Axe 3 - Renforcer l'attractivité des quartiers afin de mieux les insérer dans l'agglomération** qui se développe comme suit :

- 3.1 - Renforcer le développement économique dans chaque quartier ;
- 3.2 - Soutenir la création d'activités et l'entrepreneuriat ;
- 3.3 - Conforter les activités de proximité en :
 - restructurant les pôles commerciaux et de services sur des bases réalistes ;
 - confortant et qualifiant les marchés non sédentaires.

La problématique commerciale

Bien que proche de la zone d'activités commerciales de Châteaufarine, le plus important pôle bisontin avec plus de 120 000 m² de surfaces de vente, le quartier compte plus de 70 commerces et services principalement regroupés dans 3 centres de proximité :

Le centre commercial Ile de France : cet équipement conserve un bon niveau d'attractivité du fait, notamment, d'un emplacement stratégique à proximité des flux (routiers et piétons grâce au tramway), de la qualité de son offre, principalement de sa pharmacie qui se développe sur 800 m². Il accueille une dizaine de commerces dont un supermarché en train d'être cédé. La reprise de cette activité est une opération délicate et essentielle au dynamisme du centre qui comporte déjà un taux de vacance élevé dans sa partie la plus éloignée de la façade principale.

Le centre commercial Cassin : composé d'une galerie donnant sur un Intermarché de 2 000 m² de vente et d'une trentaine de commerces et services disséminés autour des espaces piétonniers (place Cassin et avenue du Parc), cet ensemble majeur connaît des difficultés malgré les actions engagées par la collectivité sur les espaces publics et les accès et la forte implication de la SEM Aktya qui maîtrise une grande partie des locaux.

Le centre commercial des Epoisses : fragilisé par une organisation spatiale complexe et par un fonctionnement en copropriété qui bloque toute perspective de relance et de remise à niveau, cet équipement ancien est composé d'un supermarché Norma et d'une dizaine de locaux pour partie vacants. Bien que bénéficiant de la proximité d'un marché forain attractif, son offre ne répond plus que partiellement aux besoins courants de la population depuis que certaines activités ont disparu (comme la boucherie traditionnelle).

La Ville de Besançon a sollicité l'Etablissement Public EPARECA (Etablissement Public National d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaux) pour qu'il élabore conjointement une stratégie d'action dans les quartiers de Cassin, Ile de France et Epoisses. Cet établissement accompagne les collectivités locales dans la reconquête de leurs zones commerciales et artisanales de proximité.

Le périmètre d'intervention d'EPARECA est la géographie prioritaire du contrat de ville.

Les actions notamment de réhabilitation, la restructuration ou la démolition-reconstruction conduite par EPARECA doivent aboutir à une reconfiguration économiquement viable. Le but est de conforter ou reconstituer l'offre de proximité en termes de qualité et de diversité pour les quartiers.

Après une visite sur site de son directeur, le 5 novembre 2014, le conseil d'administration d'EPARECA a donné un avis favorable à la saisine faite par la Ville de Besançon pour des études en vue de définir les modalités d'intervention sur les zones commerciales de Planoise.

Deux études sont proposées et bénéficient de financements d'EPARECA et de la Caisse des Dépôts et Consignations :

- une étude de développement commercial basée notamment sur des enquêtes de comportements d'achats auprès des résidents, dont le coût est de 29 160 € TTC, cofinancé par EPARECA (9 771 € soit 33,5 %), la Caisse des Dépôts (9 618 € soit 32,98 %) et la Ville de Besançon (pour 33,5 % soit une participation de 9 771 € TTC) versée sous forme de subvention d'équipement à EPARECA,

- une étude juridique et financière sur la copropriété commerciale des Epoisses dont le coût est estimé à 16 146 € TTC cofinancé par EPARECA (1/3), la Caisse des Dépôts (1/3) et la Ville de Besançon (1/3 soit une participation de 5 382 € TTC) versée sous forme de subvention d'équipement à EPARECA.

Deux conventions tripartites doivent être formalisées entre les parties pour permettre le lancement des études. Les dépenses correspondantes seront prélevées sur la ligne 204.824.204181.003605.30100.

En parallèle, une étude de potentiel en immobilier d'entreprises préfigurant les possibilités de reconversion ou de création de surfaces dédiées à des activités non marchandes, notamment artisanales, sera menée par l'Agglomération dotée de la compétence économie.

Propositions

Le Conseil Municipal est invité à :

- approuver la sollicitation de l'Etablissement Public National d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaux (EPARECA) pour conduire les études dans les zones commerciales de Planoise,

- autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer les conventions et tous les actes y afférents,

- verser à EPARECA une subvention aux études d'un total de 15 153 €.

«M. Michel OMOURI : On va injecter presque 15 000 € pour faire une étude d'impact sur le commerce de Planoise. Aujourd'hui est-ce que ça vaut le coup de faire encore une étude sachant que vous connaissez les problématiques ? Je m'étonne de ce qui va se passer au niveau du commerce sur Planoise, sachant qu'il y a des décisions gouvernementales et je pense que vous êtes au courant, Monsieur le Maire, sur le fait que dans la loi de finances de 2015, l'Etat va réduire fortement son aide au niveau de la ZFU. Je pense que vous êtes au courant de cette directive qui va complètement changer la donne au niveau commerce à Planoise. De plus, par la décision que vous avez prise la semaine dernière au niveau de l'Agglomération où vous refusez, enfin pendant un an, d'exonérer les entreprises surtout les commerces de moins de 10 salariés, je vous le dis honnêtement, je suis fortement inquiet parce que si entre le Gouvernement et vous cette décision-là est prise, je ne suis pas sûr que des gens vont encore venir s'investir à Planoise et même continuer à créer de la richesse à Planoise. Je pense que c'est une erreur et le Gouvernement aujourd'hui va apporter un coup fatal à l'économie de Planoise.

M. LE MAIRE : Vous savez, ce qui est dramatique avec vous c'est que vous parlez de sujets que vous ne connaissez pas et que vous n'écoutez pas en plus parce qu'à l'Agglomération nous avons dit que ce vote-là, cette non-exonération ne s'appliquait pas à Planoise justement, qui était déjà exonérée. Donc il serait bien, avant de vouloir intervenir sur tout, faire celui qui connaît tout, qui décide de tout, de travailler un peu vos dossiers, ça ne s'applique pas là ; on l'a dit d'ailleurs au Conseil d'Agglomération. Je sais ce que je dis parce que moi je travaille mes dossiers et quand on me dit quelque chose j'écoute. Concernant les ZFU, personne ne peut nier, d'ailleurs c'était une bonne chose que j'ai toujours soutenue l'initiative de M. Claude GIRARD qui l'avait faite à l'époque -c'était du temps où vous lui parliez- donc j'ai toujours

soutenu cette initiative-là, c'était une bonne initiative sauf que maintenant il y a des effets d'aubaine. Que l'ensemble des assureurs et des cabinets d'avocats aillent se mettre là-bas, c'est bien, moi je suis content mais ce que l'on veut surtout, dans le cadre du nouveau contrat de ville, c'est faire en sorte qu'il y ait de l'industrie dans Planoise même, dans le coeur de Planoise. Je vais vous donner deux très bons exemples où ça fonctionne bien, le premier c'est la tour La Fayette 1, construite par une société que je connais bien qui s'appelle Aktya. Il y a de vrais emplois dedans, elle est pleine, on s'apprête peut-être à construire La Fayette 2 de l'autre côté là sur la place des Tripodes, et un autre immeuble qui est très bien, le Brabant -vous savez l'immeuble jaune safran- c'est de l'industrie traditionnelle construit là encore par un promoteur immobilier que je connais bien puisqu'il s'appelle toujours Aktya. Nous avons aussi d'autres projets pour mettre des pépinières de numérique, des startup, des incubateurs, des accélérateurs pour permettre aux jeunes des quartiers d'avoir des vrais métiers parce que c'est bien qu'il y ait des livraisons à domicile, c'est très bien, c'est un boulot mais ce n'est pas un avenir non plus et il faut aller au-delà. Donc là on travaille et sur Planoise on ne va pas empêcher ce développement parce qu'il n'est pas concerné, tout simplement.

M. Pascal BONNET : Dans cette réunion de l'Agglomération qui a duré 6 heures, moi non plus je n'ai pas bien entendu ce que vous avez dit sur Planoise...

M. LE MAIRE : Moi j'ai la capacité d'écouter pendant 6 heures....

M. Pascal BONNET : On a été attentif...

M. LE MAIRE : Peut mieux faire !

M. Pascal BONNET : On a été attentif mais je ne pense pas que c'était des conditions de travail très satisfaisantes à l'Agglomération...

M. LE MAIRE : Mais moi 6 heures je tiens.

M. Pascal BONNET : Ceci dit, si Planoise en est exclu, quels sont les commerces concernés alors à Besançon précisément ?

M. LE MAIRE : Ecoutez, on vous l'a dit, on ne va pas recommencer les quartiers, il faut écouter parce que l'on ne va pas refaire deux fois les mêmes discours...

M. Pascal BONNET : Seul Planoise est exclu !

M. LE MAIRE : Non, à Planoise, la ZFU fait que ces taxes-là ne s'appliqueront pas. Les autres ce sont les autres quartiers prioritaires, c'est quelques dizaines de commerces.

M. Michel OMOURI : Simplement je vais quand même rectifier quelque chose parce que vous dites que la ZFU a créé de l'aubaine au niveau des assureurs ou autres...

M. LE MAIRE : Non pas de l'aubaine, ça s'appelle un effet d'aubaine !

M. Michel OMOURI : Vous avez oublié une chose, l'effet d'aubaine comme vous le dites si bien, a créé 1 300 emplois, ce sont vos chiffres à vous qui l'indiquent...

M. LE MAIRE : Mais je ne dis pas le contraire !

M. Michel OMOURI : ...simplement je pense que...

M. LE MAIRE : Je n'ai jamais dit le contraire !

M. Michel OMOURI : ...je pense que vos amis politiques font une grave erreur...

M. LE MAIRE : Ah... mais vous voulez en sortir de la politique !

M. Michel OMOURI : ...aujourd'hui de réduire la ZFU par rapport à cela Monsieur FOUSSERET, c'est cela la difficulté aujourd'hui mais il faut savoir le reconnaître. J'ai été un peu surpris, je me suis dit que le Maire allait peut-être monter au créneau au niveau du Préfet pour dire «attention, la ZFU, si vous réduisez les aides fiscales au niveau des entreprises et du commerce, excusez-moi, mais aujourd'hui je ne vous entends pas», aujourd'hui c'est cela qui me révolte parce que franchement vous auriez quand même pu en parler qu'au 1^{er} janvier 2015 toutes les aides diminuent, y compris pour ceux qui vont s'implanter à Planoise. Dites-vous bien que ceux qui vont rentrer le 1^{er} janvier 2015 n'auront droit presque à aucune aide au niveau de l'implantation sur Planoise, c'est cela la réalité, vous voyez on lit les dossiers, je crois que vous avez peut-être du mal à les lire.

M. LE MAIRE : Non mais écoutez c'est du charabia ! J'ai entendu Mme Myriam EL KHOMRI qui est venue ici et a annoncé que les aides à la ZFU allaient continuer, alors en fait vous rêvez d'être à la place de Jacques GROSERRIN, vous voulez ne faire que de la politique nationale, regardez, il est Sénateur, il en fait moins que vous, prenez exemple sur lui pour une fois, vous voyez, je vais vous le donner en exemple, tout arrive... non mais je n'ai pas envie de discuter là-dessus parce que vous mesurez la qualité des interventions à leur longueur et à leur nombre, ce n'est pas comme cela... vous n'avez plus la parole de toute façon !

Mme Danielle POISSENOT : Je voudrais réagir à une remarque de M. OMOURI sur l'étude notamment de l'EPARECA concernant le développement commercial et surtout sur la copropriété commerciale des Epoisses. Alors que vous réagissiez là-dessus, Monsieur OMOURI, ça m'étonne énormément parce que je pense que comme moi et comme nous tous ici vous connaissez le centre commercial des Epoisses, vous savez à quel point aujourd'hui la situation est compliquée et aujourd'hui la Ville de Besançon, avec le Maire et ses élus a vraiment dans l'idée et dans l'obligation de ne pas lâcher, de dire qu'on y va et cette étude financière aujourd'hui est dans cet objectif-là.

M. Guerric CHALNOT : Je vais faire très court, je suis un petit peu victime d'une hallucination sonore, Monsieur OMOURI. Je crois que vous avez un petit peu tendance à croire qu'il n'y a que vous qui êtes dans ces quartiers et qu'il n'y a que vous qui voulez soutenir les commerces, d'accord. Je tiens juste à vous rappeler qu'il y a une cellule qui est très importante d'ailleurs, je vous invite ce jour, lors de la prochaine convocation je veillerai à ce que vous soyez invité, une cellule de proximité qui est composée entre autres bien sûr de la Ville et des services du Commerce, de la CAGB, du délégué du Préfet, des services d'amorçage de projets comme BGE, etc. et qui a pour objet d'observer minutieusement au quotidien les cellules, les vacances, les projets, les porteurs de projets, voire l'ensemble des dispositifs que l'on peut mettre en place pour les commerçants de ces quartiers. Donc s'il vous plaît arrêtez de vous focaliser tout le temps sur des détails et de penser qu'il n'y a que vous qui êtes présent dans ces quartiers pour sauver les commerçants parce que je trouve que c'est vraiment désobligeant et à ce compte-là je vous invite à venir en ma présence un petit peu sur le terrain et vous verrez qu'on y est aussi et qu'il n'y a pas que vous.

M. LE MAIRE : Concernant cette opération je la mets au vote. On ne va pas encore se perdre là-dessus, c'est du charabia auquel personne ne comprend rien, ce n'est pas digne d'un conseil municipal.

Quels sont ceux qui sont contre ? Qu'ils lèvent la main. Qui s'abstiennent ? J'imagine que ça fait 14 comme tout à l'heure».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission n° 3 (2 abstentions), le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés (14 abstentions), décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

Récépissé préfectoral du 25 février 2015.