

4 - Aktya - Création d'une filiale dédiée au Centre Commercial Cassin

M. LOYAT, Conseiller Municipal Délégué, Rapporteur : Dans sa séance du 4 juillet 2013, le Conseil Municipal de la Ville de Besançon a décidé de céder à Aktya le centre commercial Cassin dont la SEM assurait la gestion par convention depuis 1995. Les modalités financières et les conditions de cession ont été précisées lors de la présentation du bilan de pré-clôture de l'opération Cassin en séance du Conseil Municipal du 6 novembre 2014.

Parallèlement, des discussions ont été engagées par Aktya avec des partenaires intéressés pour envisager la création d'une société dédiée au portage du centre commercial Cassin. Ces discussions aboutissent aux propositions suivantes :

- Dans un premier temps, au stade des études actuelles, il est proposé de créer une Société par Actions Simplifiée qui associerait Intermarché (49 %), la Caisse des Dépôts et Consignations (25 %) et Aktya (26 %). La SAS serait dotée d'un capital social de 526 K€. Dans la répartition du capital envisagée à ce jour, Aktya serait donc actionnaire pour 26 % des parts, soit une prise de participation d'environ 137 K€.

- Dans un deuxième temps, Aktya cédera le centre commercial Cassin à la SAS qui deviendra propriétaire et gestionnaire du site.

Pour mémoire, le centre commercial Cassin fait l'objet d'une clause de retour à meilleure fortune signée avec Aktya dans le cas où la SEM viendrait à céder le bien en dégageant une plus-value. Cette clause court sur une durée de cinq ans à compter de la date d'acquisition par Aktya, qui a pris effet au 31 décembre 2013. La mise en œuvre de cette clause, ainsi que le bilan définitif de clôture de l'opération Cassin, seront présentés lors d'une prochaine séance en Conseil Municipal.

La création d'une société dédiée présente l'avantage d'associer les partenaires intéressés dans le portage de l'opération et de répartir le risque entre les différents actionnaires. De plus, elle permet de gérer le site indépendamment des opérations courantes.

Lors de la création d'une filiale, les dispositions réglementaires demandent une transparence au même titre que l'activité directe de la société. Le conseil d'administration d'Aktya sera donc régulièrement informé de l'activité de cette filiale, et le rapport annuel des élus administrateurs d'Aktya, soumis chaque année au Conseil Municipal, devra intégrer ces éléments.

Compte tenu de la forme juridique de la société dédiée envisagée (la SAS est une société commerciale), la prise de participation d'Aktya dans le capital est soumise aux dispositions prévues par l'article L 1524-5 du CGCT qui dispose que : «toute prise de participation d'une SEM locale dans le capital d'une société commerciale fait préalablement l'objet d'un accord express de la ou des collectivités territoriales (...) disposant d'un siège au Conseil d'administration».

Le conseil d'administration d'Aktya sollicite donc la Ville de Besançon, actionnaire à hauteur de 16,42 % et titulaire de 2 sièges, pour obtenir cette autorisation.

Les élus représentant la Ville au conseil d'administration sont M. BODIN et M. MORTON.

Propositions

Le Conseil Municipal est invité à :

- autoriser la prise de participation d'Aktya dans une filiale commerciale dédiée au centre commercial Cassin, à hauteur de 26 % environ du capital social,

- autoriser les élus représentant la Ville de Besançon au conseil d'administration à voter en faveur des décisions prises en ce sens.

«**M. LE MAIRE** : Effectivement, Aktya est actuellement propriétaire de tous les bâtiments de tout le pôle Cassin suite aux difficultés d'Intermarché il y a quelques années. Aujourd'hui, tout cela est reparti considérant que ce n'était pas la vocation première d'Aktya ou de la Ville ou de l'Agglomération d'être propriétaire de l'immobilier. Il y a donc la mise en place d'une société dans laquelle Intermarché interviendrait d'une façon minoritaire ; c'est la Caisse des Dépôts et Aktya qui resteraient majoritaires pour que cela puisse continuer à se développer mais tout en gardant le contrôle effectivement de l'opération par une participation majoritaire d'Aktya.

M. Jacques GROSPELLIN : J'aimerais vous interroger, comme nous parlons de la restructuration de la place Cassin ; les habitants, les Bisontins surtout de Planoise s'interrogent. C'est vrai que Planoise c'est une deuxième ville en quelque sorte, même si c'est Besançon, c'est un nombre d'habitants très important, une situation qui se dégrade en matière commerciale et j'aimerais avoir votre vision d'ensemble pour rassurer certainement les habitants de Planoise par rapport à Époisses, Ile de France, Cassin dont on parle un peu aujourd'hui. Je crois que c'est important de leur faire passer un message et connaître surtout votre vision pour l'avenir, pour le commerce, à Planoise.

M. LE MAIRE : Nous sommes très attentifs, l'ensemble des élus et je crois d'ailleurs toutes couleurs confondues, au devenir de Planoise. Nous savons que dans les quartiers c'est toujours difficile, pas spécialement d'ailleurs à Besançon et que même à Besançon et à Planoise ça se passe plutôt mieux que dans d'autres quartiers mais il y a des difficultés. Nous sommes très attentifs puisque nous acquérons souvent des fonds, nous faisons jouer notre droit de préemption pour permettre à des activités à caractère commercial de se développer, c'est vrai que ce n'est pas facile. La vision que nous avons c'est l'action. Il y a deux ou trois ans, Intermarché avait de grandes difficultés ; nous étions très inquiets quant au devenir d'Intermarché. C'est pour cette raison qu'effectivement Aktya est intervenue, a même accordé des baisses de loyers, voire des absences de loyers pendant quelques mois, pour permettre à l'entreprise de se redresser.

Je rappelle d'ailleurs qu'actuellement tout ce qui avait été accordé comme «suppression de loyers» est en train d'être remboursé et donc Aktya ne perdra rien. Actuellement Intermarché fonctionne bien. Sur Ile de France, il y a aussi une activité commerciale importante. Vous le savez bien, tout ça est très fragile et le point où nous avons des fragilités c'est sur la place des Lumières à Clairs-Soleils, nous avons des difficultés effectivement, parce qu'il y a un contexte un peu compliqué, de trouver des gérants qui puissent tenir ces commerces, et que parce qu'aussi il y a une certaine désaffection des clientèles du quartier pour venir se fournir là. Un commerce qui n'a pas de clients fonctionne difficilement. Où nous sommes attentifs et là des travaux sont mis en place -Thierry MORTON pourrait en parler- avec l'EPARECA, c'est sur Époisses où là aussi, il y a une difficulté.

Nous ne baissons pas la garde, nous sommes très présents. Je suis moi-même très présent sur le secteur de Planoise, mais c'est vrai qu'à Planoise comme ailleurs ce n'est pas facile et qu'entre autres l'arrivée du tram a considérablement changé les choses et renforcé la dynamique commerciale dans ce quartier mais cela reste compliqué. C'est compliqué ici comme dans certains quartiers de Montbéliard ou de Belfort ou dans d'autres villes de la région. Il faut être attentif et regarder ce qui se passe et n'accepter aucune dérive. Et notre vision générale est de faire en sorte que ces locaux commerciaux, entre autres pour Cassin le long de l'avenue du Parc, restent des locaux commerciaux dédiés au commerce. C'est en cela que nous intervenons.

M. Thierry MORTON : Je voudrais rajouter, effectivement, cette recherche de globalisation sur l'ensemble du commerce de Planoise en particulier puisque c'est ce que vous évoquiez, que nous avons sollicité EPARECA qui est un organisme d'État qui vient d'abord faire une enquête de situation, pas seulement au niveau des commerces, mais aussi des attentes au niveau des habitants, des services. Il faut savoir qu'un commerce fonctionne aussi s'il y a à côté également du service, je parle en particulier des médecins, pharmacies et autres.

Cette étude doit être rendue très prochainement. Le quartier des Époisses a été particulièrement ciblé mais évidemment nous ne restructurons pas les Époisses, nous le mettons au regard de Cassin et Ile de France. Nous attendons les rendus de cette étude qui concernent aussi bien les problématiques commerciales que d'aménagement, de sécurisation qui prennent en compte tout le contexte global de ce

qui fait qu'un quartier se rénove et apporte du mieux vivre pour les habitants. C'est du commerce mais dans un contexte beaucoup plus global. Evidemment, dès qu'EPARECA aura rendu ses études, nous pourrons en faire un compte rendu en Conseil Municipal sans problème.

M. LE MAIRE : Y a-t-il des oppositions, des abstentions ? 2 abstentions».

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

M. le Maire, M. BODIN, M. MORTON, M. LEUBA et M. GONON n'ont pas pris part au vote.

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 47

Contre : 0

Abstentions : 2

Récépissé préfectoral du 16 novembre 2016.