

Programme de Renouveau Urbain de la Fontaine d'Ouche – Projet de rénovation du centre commercial – Protocole d'accord à passer entre la Ville et les sociétés Dijon FDO et Erdec - Approbation

Monsieur Pribetich, au nom des commissions de l'Urbanisme, des Equipements Urbains et du Patrimoine, et des Finances, expose :

Par délibération du 26 septembre 2005, le Conseil Municipal m'a autorisé à signer le protocole d'accord à passer entre la Ville, la société de promotion Eureca et la société d'investissement Erdec pour la rénovation du centre commercial de la Fontaine d'Ouche.

Depuis cette date, les études financières, commerciales, architecturales et urbaines réalisées, ont fait apparaître la nécessité de créer une société dédiée au projet afin de renforcer l'équipe de promotion par un groupe ayant une surface financière plus importante.

Après discussions avec plusieurs promoteurs, le groupe Spirit a été retenu d'un commun accord entre la société Erdec et la Ville, compte tenu des garanties financières qu'il présente et de son approche pragmatique du projet. Afin de mettre en œuvre la restructuration du centre commercial, la société Dijon FDO, dédiée à ce projet, a été créée.

Celle-ci, dans sa conception du projet, reprend à son compte les grands objectifs suivants, qui structuraient le protocole existant :

- volonté de développer l'attractivité et le rayonnement du centre commercial au-delà de la zone de chalandise de proximité,
- achat de l'ensemble du centre par Dijon FDO, puis rénovation adaptée de celui-ci en conservant sa structure générale, et en cohérence avec le projet de renouvellement urbain,
- réalisation des travaux par tranche, permettant le maintien d'une activité commerciale pendant la durée des travaux,
- augmentation des surfaces de vente commerciale par des moyennes surfaces ciblées,
- maintien du commerce indépendant, et implantation de franchises nationales,
- maintien de certains services publics dans le centre commercial,
- vente du centre commercial dès le départ de l'opération sous forme de vente en l'état futur d'achèvement, à la société d'investissement Erdec, qui en assurera la gestion et l'animation.

Afin de préciser les modalités de rénovation du centre commercial et de ses abords dans le cadre d'une démarche partenariale « public - privé », la passation d'un nouveau protocole entre la Ville et les sociétés Dijon FDO et Erdec est envisagée.

Outre les objectifs énoncés ci-dessus, le protocole précise les engagements réciproques de la Ville, de l'investisseur, et du promoteur, ainsi que le calendrier prévisionnel de réalisation de l'opération.

Si vous suivez l'avis favorable de votre commission des Finances, je vous demanderai, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

1 - approuver les grands principes proposés pour la rénovation du centre commercial de la Fontaine d'Ouche,

2 - approuver le projet de protocole à passer entre la Ville et les sociétés Dijon FDO et Erdec, et m'autoriser à y apporter, le cas échéant, des modifications de détail ne remettant pas en cause son économie générale,

3 - m'autoriser à signer le protocole définitif ainsi que tout acte à intervenir pour son application.

M. PRIBETICH - Rapport 3.

Sans refaire l'historique de la démarche, l'un des éléments structurants est la revalorisation du centre commercial. Nous avons lancé les études nécessaires, financières, commerciales, architecturales et urbaines afin de faire apparaître une capacité à mobiliser les acteurs, notamment privés.

(Lecture de la délibération)

M. LE MAIRE – Pour Noël 2008, cela nous semble loin, mais cela fait tellement longtemps que nous portons de dossier que nous souhaitons qu'il aille au bout.

Y a-t-il des observations ?

Deux demandes de parole : Messieurs Martin et Japiot.

La parole est à M. Martin.

M. MARTIN - Il n'y aura pas de père Noël, ni en 2008, ni en 2009, ni les années suivantes, mais ce dossier est l'aboutissement de très nombreuses séances de travail des uns et des autres qui ont associé les premiers intérêts des habitants et des commerçants.

Cette solution qui aboutit aujourd'hui est vraiment très attendue et nécessitera, comme l'a dit M. Pribetich, du doigté et de la délicatesse pour conclure les derniers accords.

Je pense ce dossier juste et raisonnable, à savoir une zone de chalandise élargie, et l'engagement du promoteur, et des investisseurs de façon indirecte, à proposer une offre commerciale variée, avec l'implantation de surfaces moyennes et aussi des loyers supportables avec un chiffre d'affaires à la mesure de cette zone de chalandise.

Je dis bravo, mais ce n'est pas terminé !

M. LE MAIRE - Espérons, Monsieur Martin.

La parole est à Monsieur Japiot.

M. JAPIOT - Ce dossier appelle de notre part un certain nombre de questions. Bien entendu, on regarde tout cela de très près.

1. Concernant le retard d'un an pris depuis septembre 2005, j'ai cru comprendre qu'il s'expliquait en partie par la défaillance d'Eureca. Vous en direz sans doute plus.

En lisant le rapport, on comprend qu'Eureca ne restera pas opérateur dans cette rénovation. Y aura-t-il des conséquences financières pour la ville du fait de ce retrait de la société pour laquelle vous aviez signé, il y a un an ?

2. Qui contrôlera la cohérence de la réalisation de ce projet, avec les esquisses de renouvellement urbain ? Ce contrôle est inséré dans votre rapport, mais je ne vois pas très bien qui pourra vérifier qu'il y a bien cohérence entre les deux projets.

3. Quelles seront les sanctions s'il n'y a pas conformité entre le projet de renouvellement urbain et le projet de rénovation du centre commercial ? Ce n'est pas indiqué au rapport.

4. La ville garde ses locaux, mais dans le cadre de la réorganisation, pourra les vendre et les racheter après rénovation. Il n'est pas indiqué les conditions des prix. Vous parlez des estimations des domaines. S'il y a eu rénovation, les locaux seront certainement cédés plus cher qu'ils n'ont été vendus. On n'évoque pas les conséquences budgétaires.

Je pense en particulier au local destiné à l'accueil de la petite enfance, inauguré il y a deux ans et dans lequel la ville a investi aux côtés du Conseil général.

5. En quoi la ville peut-elle imposer à Erdec des valeurs locatives et des commerçants voulant rester ? Je ne vois pas très bien quels sont les moyens juridiques à votre disposition pour imposer vos choix.

Cela devient une affaire privée et je ne comprends pas bien quels pourraient être les moyens de pression, autres que moraux et politiques, que vous pourriez exercer sur le nouveau gestionnaire.

Voilà un certain nombre de questions auxquelles j'aimerais que vous puissiez apporter des réponses

M. LE MAIRE - Je vais essayer de vous apporter des réponses.

C'est un dossier extrêmement complexe. C'est pourquoi ce centre commercial de la Fontaine d'Ouche n'a jamais fait l'objet de rénovation depuis trente ans. Il s'agit d'une construction typique de ces années-là en matière de partage de tantièmes de copropriété, ce qui rend l'opération très complexe. Sauf si un établissement public avait eu les moyens d'être le bras armé de la Ville de Dijon, comme il a eu les moyens de le faire pour la Ville de Chenôve et la rénovation du centre commercial du Mail.

Cet établissement, créé par la Gauche, s'appelle Epareca. Malheureusement, l'Epareca n'a plus de moyens pour intervenir. Etant donné que la puissance publique n'est pas là pour nous aider à agir sur des opérations qui, malgré tout, et même avec la puissance publique, sont extrêmement complexes avec un partage de copropriété de ce type. Sans l'établissement public pour accompagner l'action municipale, c'est extrêmement compliqué. Même avec l'établissement public, nous avons vu le temps que la commune de Chenôve a mis à rénover le centre commercial.

Dans le cas qui nous occupe, c'est très facile puisque la cohérence se fait. Je précise que le président de l'ANRU est aussi président de l'Epareca. Vous ne poseriez pas la question de la cohérence entre les deux si l'Epareca était doté de moyens lui permettant d'agir.

Quand la puissance publique ne peut pas agir et que nous sommes en grande partie sur un domaine éminemment privé, je n'ose pas dire ce que je vois partout, c'est-à-dire que l'on puisse y porter atteinte, mais reste le droit de propriété que l'on pourrait de temps à autre faire disparaître devant la notion d'intérêt général. En l'occurrence, il s'agit d'une opération privée que nous essayons de monter, avec un investisseur, à charge pour lui, parce qu'il n'y a pas d'autres moyens, dans le cadre d'un cahier des charges détaillé de réhabilitation s'inscrivant dans notre programme et dans une cohérence totale de rénovation urbaine que nous avons présentée à l'ANRU. Vous parliez des parkings, de l'aménagement du centre commercial. On ne pourra pas rénover le centre si on ne rénove pas en même temps le quartier et toutes les infrastructures.

C'est bien la lourdeur du dossier précédent que vous avez vu, avec quelques 24 M € d'investissement, dont près de 5 M € sur le seul boulevard Bachelard. Avec 5 M €, on peut faire quelques travaux !

La société Eureka ayant failli, il nous a fallu trouver une autre société pour agir. C'est donc une société qui semble donner toutes garanties - c'était déjà le cas avant, on est donc très prudent - la société Erdec, qui porte l'opération financière et qui, à travers la société Dijon FDO, négocie sur la base d'une composition commerciale qu'elle a présentée et soumise préalablement pour le futur centre commercial. Elle négocie avec l'ensemble des commerces et propriétaires du centre commercial, à commencer par la moyenne grande surface qui y existe depuis très longtemps ; ce qui est, si j'ai bien compris, une chance pour le quartier et un handicap pour le centre commercial.

Je ne veux pas en dire plus ici. Nous avons là un dossier extrêmement complexe qui est lié au projet de l'ANRU. Il y a une cohérence entre le projet de proposition commerciale, la réhabilitation du centre commercial et le projet de l'ANRU.

Rien ne servirait de refaire un centre commercial si, en même temps, on n'agissait pas pour une plus grande mixité dans l'autre sens, c'est-à-dire par la création de maisons d'habitation sur ce quartier, et faire en sorte que celui-ci retrouve la nécessaire mixité qui permettra d'attirer une nouvelle clientèle nécessaire pour le centre commercial.

Voilà ce que je peux répondre sur un dossier extrêmement difficile, que je souhaite de tout cœur voir aboutir avec, à la manoeuvre, non pas nous, mais les sociétés Dijon FDO et Erdec qui portent le projet.

Cela a des conséquences financières pour la Ville, conséquences qui sont liées à tous les réaménagements autour, à des déménagements, etc, mais nous sommes obligés de nous plier aux desiderata commerciaux si l'on veut rénover ce centre commercial, pour éviter qu'il ne devienne qu'un espace public. C'est ce que l'on fait lorsque les centres commerciaux ne fonctionnent plus et c'est ce qui se produit pour l'instant à la Fontaine d'Ouche.

J'espère avoir ainsi répondu.

M. JAPIOT - Partiellement, mais ce sont des questions techniques qui méritent certainement un approfondissement. Sans vous donner de conseils, je suis passé par-là à titre professionnel, il y a une véritable nécessité pour la ville de border complètement son dossier sur le plan juridique.

Vous voulez imposer un certain nombre de choses parfaitement justifiées, mais en l'état actuel des choses et en fonction du document que nous avons sous les yeux, je crains que vous ayez des difficultés à imposer vos vues au plan pratique et juridique.

M. LE MAIRE – Nous allons essayer, nous nous y employons en tout cas.

Merci. Sur ce rapport, y a-t-il des oppositions ? Non.

Rapport adopté.