

## **Développement commercial de la Place Cassin - Opération d'aménagement d'un restaurant - Avenant n° 1 au contrat de concession d'aménagement de la Place Cassin conclu avec la SAIEMB - Fonctionnement du restaurant**

**M. LE MAIRE, Rapporteur :** Le projet d'avenant qui vous est soumis permettra, dans le cadre du partenariat entamé avec la SAIEMB pour la revitalisation commerciale de la Place Cassin, de compléter l'action déjà engagée avec l'installation d'Intermarché, par l'ouverture d'un restaurant situé au-dessus des grandes surfaces.

Cet espace serait géré sous la forme d'un Restaurant Inter Entreprises et Inter Administratif (RIE - RIA).

### **I - Motivations et contenu de l'avenant n° 1 à la concession d'aménagement conclue le 23 janvier 1995 avec la SAIEMB pour le développement commercial de la Place Cassin**

#### *1. Animation commerciale et service aux entreprises du secteur*

Le quartier de Planoise regroupe actuellement un potentiel économique d'une certaine qualité.

Tout d'abord, les différentes entités liées à l'activité Microtechnique implantées sur le site du Parc La Fayette emploient à l'heure actuelle près d'un millier de personnes.

Ensuite, l'environnement tertiaire est représenté par de nombreux établissements, tels que l'Office Municipal d'HLM, plusieurs organismes de formation, la Trésorerie Municipale, la Polyclinique de Franche-Comté, plusieurs directions de service public, ainsi qu'un réseau de petits commerces. Ces différentes fonctions économiques ont en quelques années renforcé l'attractivité de Planoise.

Toutefois, pour conforter son assise et son développement, ce tissu économique devra pouvoir s'appuyer sur un ensemble de services.

#### *2. La SAIEMB agira pour le compte de la Ville, dans le cadre d'une concession d'aménagement*

**a) Le principe :** une opération de développement économique des quartiers dont la Ville assure la maîtrise

Le développement de l'offre commerciale et l'aide au maintien des entreprises dans les quartiers qui font l'objet du contrat de ville constituent deux priorités fortes.

La SAIEMB interviendra dans ce cadre, conformément à ses statuts révisés en 1993, pour apporter à la Ville ses compétences en matière d'acquisition, aménagement et gestion de locaux.

Elle intervient également dans le cadre et pour la poursuite des objectifs qui ont présidé à la constitution de la ZAC de Planoise.

Elle agira pour le compte de la Ville de Besançon.

#### **b) Contenu de l'avenant**

Conformément à l'article 5 de la loi du 2 mars 1982 qui autorise les communes à accorder des aides économiques indirectes, à l'article L 300.1 du Code de l'Urbanisme qui place au rang des actions et opérations d'aménagement celles qui ont pour objet de favoriser le maintien des activités économiques et au contrat de ville qui qualifie le quartier de Planoise de prioritaire au titre de la sauvegarde de l'offre commerciale, la Ville confie à la SAIEMB les missions suivantes :

- acquisition et aménagement du bâtiment cédé par la SCI Saint-Pierre à l'emplacement de l'ancienne cafétéria Eris,

- promotion et gestion locative des lieux,
- recherche d'acquéreurs pour ceux-ci.

La Société est rémunérée pour ses prestations :

- au titre des travaux, dont la réception est prévue au plus tard le 1<sup>er</sup> juin 1996 : 3 % du montant hors taxes de ceux-ci,
- au titre de la gestion locative, sur la base de 7 % des loyers HT mis en recouvrement chaque année,

Afin de permettre, faute de cession, l'amortissement des emprunts contractés, la durée de l'avenant est fixée à 15 ans à compter de la réception des travaux, soit jusqu'au 31 mai 2011.

L'avenant renvoie à la convention de concession d'aménagement qu'il complète pour les autres dispositions.

### **c) Engagements financiers de la Ville**

L'opération d'aménagement du restaurant fera l'objet d'une comptabilité distincte.

En cas de déséquilibre du compte d'exploitation annuel, la Ville de Besançon versera des participations financières.

### **d) compte d'exploitation sur 15 ans et bilan de premier établissement**

\* bilan de premier établissement

La SAIEMB contractera, si vous approuvez le principe de l'opération et de la garantie d'emprunt dont il vous est demandé de délibérer par ailleurs, un emprunt «prêt projet urbain» CDC à 6,5 % sur 15 ans, d'un montant de 8 628 000 F.

Cet emprunt servira à préfinancer les dépenses figurant au bilan de premier établissement, notamment :

- l'acquisition du bâtiment pour 2 000 000 F à la SCI Saint-Pierre, conformément à l'évaluation de la Direction Générale des Impôts,
- les travaux de réhabilitation du lieu pour 4 000 000 F HT,
- les travaux d'aménagement intérieur (équipement en matériel de restauration notamment) pour 1 750 000 F HT.

Le solde concerne les dépenses induites (maîtrise d'oeuvre, assurances, rémunération de la SAIEMB).

\* compte d'exploitation prévisionnel sur la durée de l'avenant

Les données de ce compte prévisionnel sont fondées sur l'exploitation du restaurant dans les conditions exposées au présent rapport, sur le schéma d'une gestion locative semblable à celle des surfaces déjà concédées à la SAIEMB.

Le poste «dépenses» est évalué à 1 207 000 F HT en 1996, actualisé à 3 % chaque année, sauf l'annuité d'emprunt constante et d'un montant de 926 000 F.

Les recettes, constituées de loyers incluant les charges récupérables, sont évaluées sur la base d'une prévision de fréquentation du restaurant, fondée sur l'état de la clientèle de la cafétéria ERIS avant sa fermeture et sur la clientèle potentiellement intéressée par la structure de restauration présentée ci-après.

Une prévision d'augmentation forte de la fréquentation est faite à l'horizon 2000 - 2005.

Les participations de la Ville équilibrent les dépenses.

### *3. Compte d'exploitation prévisionnel pour 1996*

Les dépenses, d'un montant total estimé à 1 207 000 F HT, comprennent principalement :

- l'annuité d'emprunt pour 926 000 F,
- les frais de gestion locative,
- la rémunération de la SAIEMB, soit 26 000 F HT, sur la base du montant de loyer estimé.

Celui-ci est évalué à 367 000 F HT pour une année théorique d'exploitation.

La participation de la Ville en comptabilité d'engagement est fixée à 840 000 F HT, soit 1 013 000 F TTC.

En trésorerie, le montant réel à décaisser par la Ville dépendra notamment de la recette de loyer et ne pourra être déterminé qu'en fin d'année 1996, en fonction de la date d'ouverture du restaurant. Cependant, il est acquis que l'emprunt de 8 628 000 F sera contracté sur l'exercice 1996, reportant donc le paiement de la première annuité à l'exercice 1997. Les décaissements de la SAIEMB concerneront en 1996 les charges du propriétaire, soit 300 000 F HT environ. Afin de prendre en compte un encaissement de recettes à partir, au mieux, du deuxième semestre et une provision sur les aléas de l'exploitation (environ 10 %), il est proposé de limiter la participation de la Ville à 330 000 F HT, soit 397 980 F TTC, en 1996.

## ***II - Schéma d'exploitation du restaurant***

Le restaurant sera, si vous approuvez l'avenant et la garantie d'emprunt nécessaires au rachat et à l'aménagement, constitué sous la forme d'un Restaurant Inter Entreprises et Inter Administratif (RIEA). Ce système permet de limiter l'incertitude sur la fréquentation.

Un certain nombre d'entreprises ont d'ores et déjà déclaré être intéressées par la structure et la promotion du RIEA «Cassin» auprès de leurs employés.

Les personnels de la Ville et du Centre Communal d'Action Sociale pourront également bénéficier des services du RIEA si vous approuvez le principe de l'adhésion de la Ville à la structure de gestion.

Celle-ci, complexe mais imposée par l'administration fiscale pour permettre une taxation du repas à hauteur de 5,5 % au lieu de 20,6 %, comprend trois niveaux :

### *1) La structure de gestion et d'exploitation du restaurant*

Trois niveaux composent cette structure :

- le propriétaire, charge assumée par la SAIEMB, qui perçoit les loyers versés par l'association de gestion, qui fédère les entreprises et administrations utilisatrices du RIEA, paie les loyers et conclut un contrat d'exploitation en gérance avec le prestataire de services,

- un prestataire de services, l'organisme pressenti étant la Générale de Restauration. Ce prestataire est en relation directe avec l'utilisateur. Il fournit et facture les repas.

### *2) Etude de coût*

La Générale de Restauration, prestataire du GIE exploitant le restaurant inter-entreprises de Trépillot, a établi une étude sur les bases suivantes :

- 375 repas/jour en moyenne, volume atteint par Eris et plausible, compte tenu des entreprises intéressées,

- ouverture du restaurant le midi, du lundi au vendredi, ainsi que le samedi midi,

- prise en compte, dans les 375 repas, de clients «passagers», dans une limite imposée par la réglementation et fixée à 25 % du nombre d'employés des organismes membres fréquentant le restaurant.

Le prix de revient global d'un repas est de 49,48 F TTC. En 1996, la Ville prendra à sa charge, du fait de sa participation à l'équilibre, une partie de ce coût qui inclut : le loyer, les charges, le coût du repas pour le prestataire (frais de structure, main-d'oeuvre, matières premières, etc.).

### *3) Coût pour l'utilisateur*

La participation de la Ville à l'opération ramène le prix global du repas à environ 40 F TTC.

Sur ce prix, chaque organisme membre prend en charge un montant qu'il détermine.

Les employés de la Ville et du Centre Communal d'Action Sociale bénéficieront, comme tel est le cas au Centre Interadministratif, d'une prise en charge à hauteur de 5,65 F TTC.

### *4) Conditions d'adhésion de la Ville à l'association de gestion*

Celle-ci sera constituée en vertu de la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1901 et créée avant l'ouverture du restaurant.

La cotisation correspondra à un droit d'entrée de 100 F multiplié par le nombre d'employés de la Ville et du Centre Communal d'Action Sociale fréquentant en moyenne journalière le RIEA.

Ce droit d'entrée permet de couvrir les frais de fonctionnement de l'association, d'un montant de 40 000 F environ réparti entre tous les organismes membres.

Le Conseil Municipal sera appelé, en temps utile, à désigner ses représentants et déterminer le montant de sa cotisation.

Ces documents ont été examinés par la Commission chargée du contrôle des sociétés liées à la Ville.

Le Conseil Municipal est invité à :

- approuver l'avenant n° 1 à la concession d'aménagement du 23 janvier 1995 conclue entre la Ville et la SAIEMB pour le développement commercial de la place Cassin,

- approuver le compte d'exploitation prévisionnel de l'opération pour l'exercice 1996 et inscrire au budget primitif pour 1996 un crédit de 397 980 F TTC correspondant à la participation de la Ville à l'équilibre financier.

**M. ANTONY :** Cette question mérite un petit développement. Je voudrais rappeler qu'il y a encore quelques années, c'est-à-dire avant 1993, fonctionnaient très bien place Cassin, Euromarché et la cafétéria Eris. Euromarché a décidé de se retirer de la place et a laissé un «discounter» le remplacer, ce qui a entraîné une sorte de paupérisation du commerce du secteur et la fermeture de la cafétéria Eris. Le quartier s'enfonçait tout doucement dans une paupérisation généralisée.

La Municipalité a décidé de prendre toutes ses responsabilités. Je considère qu'il s'agit là d'une opération exemplaire de politique de la Ville au bon sens du terme. Il y a à Planoise 23 000 habitants qui ont droit à des services de proximité et nous nous attachons à leur permettre de les obtenir. Dans un premier temps, on s'est employé à faire partir le «discounter» puis on lui a cherché un remplaçant, c'est-à-dire une grande marque de distribution. Aucune n'a voulu prendre le risque commercial sur la place Cassin, il faut le souligner, sauf Intermarché, qui est déjà notre partenaire à Montrapon, mais à la condition de n'être que locataire. On s'est donc tourné vers notre SEM patrimoniale dont les statuts ont été révisés précisément en 1993. Elle a donc reçu un mandat de concession d'aménagement ; elle a acheté l'immobilier, a entrepris les travaux et installé Intermarché le 17 mai de cette année. Mais il faut savoir que les loyers versés par Intermarché, qui doivent théoriquement équilibrer les annuités d'emprunt sont indexés sur le chiffre d'affaires d'Intermarché. Notre intérêt est donc aussi d'augmenter le chiffre d'affaires d'Intermarché. Pour cela, il nous a semblé logique, mais c'était aussi conforme à nos promesses, de faire venir une cafétéria et un restaurant au-dessus d'Intermarché. On s'est donc attaché à chercher un restaurant qui veuille bien venir s'installer en cet endroit. Aucun n'a voulu prendre le risque. C'est finalement la Ville, par sa SEM, qui prend tous les risques, il faut le dire, mais il faut aussi saluer et remercier Intermarché qui est un partenaire fidèle, et celui qui veut bien être notre prestataire dans cette opération, c'est-à-dire la Générale de Restauration mais avec le même schéma qu'Intermarché, c'est-à-dire qu'elle veut être prestataire d'une association qui sera locataire de la SAIEMB. C'est, je l'avoue, un petit peu compliqué.

Dans un premier temps, le Service Développement Economique en particulier a étudié les demandes des entreprises installées sur le parc La Fayette, recensé leurs besoins. Puis cette recherche a été étendue à toutes les administrations installées à Planoise et nous avons pensé que c'était jouable, que l'on pouvait favoriser la venue sur la galette commerciale Cassin d'un restaurant. Ce sera donc un restaurant inter- administratif et inter-entreprise.

Je voulais remercier les services et le Conseiller Municipal Délégué, Robert CHRISTELLE, qui font le tour des entreprises qui garantissent un bon fonctionnement de ce restaurant. On s'est attaché à trouver une clientèle car pour nous l'équilibre de l'opération se situe à 375 repas/jour. Je pense qu'on y est arrivé. De plus, il ne fallait pas dépasser un prix de 40 F par repas non subventionné dont il convient de déduire les subventions versées par les entreprises à leurs employés.

**M. LE MAIRE :** Il reste 1 800 m<sup>2</sup> de surface disponible à côté de l'Intermarché sur lesquels le Service Economique travaille avec quelques perspectives, en tout cas une bonne «touche» du côté de la Haute-Garonne pour l'instant. C'est vrai que nous avons pris un risque politique de redévelopper le centre de la Place Cassin. C'était cela ou alors effectivement la paupérisation dont parlait Daniel ANTONY tout à l'heure.

**M. JACQUEMIN :** Je voulais simplement demander si les solutions que vous nous proposiez, d'abord sur l'Intermarché puis maintenant sur l'étage supplémentaire, le restaurant, étaient des solutions provisoires, avec l'idée de pouvoir recommercialiser plus tard cet ensemble sur le marché. En effet, autant on peut comprendre qu'on soit dans une situation extrêmement difficile à Planoise pour différentes raisons, autant je ferais le souhait ici que vous ne perdiez pas de vue que le montage que vous nous proposez se substitue à l'économie normale de marché, que ce sont des charges très lourdes pour notre budget et partant des risques en réalité de gestion. Donc je veux bien voter mais je souhaite aussi que vous ne perdiez pas de vue, surtout au Service Economique, qu'il faudra trouver un schéma de sortie à ce montage aujourd'hui.

**M. LE MAIRE :** Et le plus rapidement possible, c'est vrai.

**M. ANTONY** : C'est bien comme cela que nous l'entendons. Je voulais seulement souligner que dans la délibération proposée, il est bien précisé dans les missions de la SAIEMB «recherche d'acquéreur pour les locaux». Donc, c'est bien une mission provisoire qu'assume la SAIEMB mais il s'agit quand même dans un premier temps de «requalifier toute la galette». On y croit, on est sûr que cela va fonctionner. Les commerçants de la Place Cassin sont avec nous, y compris ceux qui sont dans ce qu'on appelle le «mail». Dans la galerie marchande, ils attendent beaucoup de nous pour redynamiser tout ce quartier et si on arrive à trouver un locataire pour les 1 800 m<sup>2</sup>, tout fonctionnera comme avant et on trouvera sans doute à ce moment-là un privé à qui on pourra vendre, je l'espère, à bon prix, ce qu'on aura porté parce que la Ville va devenir propriétaire lorsque les deux emprunts seront remboursés, c'est-à-dire dans 15 ans.

**M. LE MAIRE** : On espère retrouver un repreneur bien avant !

**M. JACQUEMIN** : Je voulais également savoir si les conventions signées entre la SAIEMB ou la Ville et Intermarché ou la Générale de Restauration étaient des conventions au terme desquelles il y avait négociation ou s'il est prévu seulement une tacite reconduction.

**M. ANTONY** : Il s'agit de baux commerciaux, tout simplement. J'ai oublié aussi de préciser que le prix des repas à la cafétéria est fonction du nombre de clients par jour, parce qu'il y a des dépenses constantes et des dépenses variables qui se répercutent sur un plus grand nombre.

La discussion est close.

Après en avoir délibéré et sur avis favorable de la Commission du Budget, le Conseil Municipal, à l'unanimité moins deux abstentions, adopte ces propositions (M. l'Adjoint ANTONY, Président de la SAIEMB, n'a pas pris part au vote).