

Parking des Remparts Dérasés - Résiliation du contrat de concession - Versement d'une indemnité de résiliation à la Société GTM

M. LE MAIRE, Rapporteur : Par délibération du 15 décembre 1997, le Conseil Municipal décidait le principe de résiliation du contrat de concession liant la Ville à la Société GTM au 31 décembre 1998, et autorisait M. le Maire à négocier l'indemnité de résiliation de ce contrat. Celle-ci était alors estimée entre 6 et 8 MF HT.

Dans le cadre des négociations amiables engagées, divers échanges de courriers sont intervenus et plusieurs réunions ont été organisées.

Les discussions ont porté sur les points suivants :

- indemnité de résiliation,
- conditions de remise de l'ouvrage à la Ville.

I - Indemnité de résiliation

L'indemnité de résiliation réclamée par la Société GTM pour son propre compte et pour le compte de ses filiales UNIGARAGES et Société des Parkings Matignon - Marigny (SPMM) se décompose en plusieurs postes.

a) Montants restant à amortir à compter du 31 décembre 1998

Valeur résiduelle de la concession : 411 788 F HT,

Valeur nette comptable des matériels d'exploitation : 27 054 F HT,

soit une somme de 438 842 F HT qui, ne posant pas de difficulté particulière, a fait l'objet d'un rapide accord entre les parties.

b) Manques à gagner subis par la Société GTM

GTM a estimé son manque à gagner actualisé à 6 455 KF HT, soit l'Excédent Brut d'Exploitation (EBE) du parc pendant la période de 1999 à fin 2001, diminué des dotations aux amortissements qui auraient été faites pendant la même période et des éventuels frais financiers.

Un accord a été également trouvé sur ce poste.

c) Perte d'assiette des frais généraux, perte de valorisation du réseau des parcs GTM et autres frais engagés

GTM estime que la résiliation de la concession lui entraîne :

- un préjudice pour perte d'assiette de frais généraux (frais généraux que la Société ne peut plus répercuter sur le centre de Besançon et doit, selon ses dires, répercuter sur les autres parkings gérés par la Société). Cette perte d'assiette sur la base d'une proposition initiale de GTM de 1 814 KF HT a été ramenée à 877 KF HT après une première phase de négociation

- un préjudice pour perte de valorisation du réseau des parcs GTM (perte de référence et incidence en terme d'image et de catalogue) ramené de 1 000 KF HT à 700 KF HT et non retenu par la Ville

- et l'engagement de divers frais (frais d'étude et frais de résiliation estimés à 268 KF HT) (estimation initiale : 536 KF HT).

Sur ces différentes pertes subies et frais engagés, les parties ont été longtemps en désaccord. En effet, la collectivité d'une part a contesté le fondement même de la réclamation de GTM et par ailleurs fait valoir son montant exorbitant.

Finalement un accord a été trouvé entre les parties sur la base de 877 KF HT + 268 KF HT = 1 145 KF HT

le préjudice pour perte de valorisation de réseau estimé à 700 KF HT n'étant pas accepté par la Ville.

Le montant de l'indemnité pour ce poste serait en conséquence ramené de 3 350 KF HT à 1 145 KF HT.

Ainsi, au total le restant de l'indemnité à verser par la Ville à GTM pourrait donc s'élever à : 438 842 F + 6 455 000 F + 1 145 000 F = 8 038 842 F HT.

Pour mémoire, la demande d'indemnité présentée par GTM au départ des négociations s'élevait à 10 259 KF HT.

II - Etat du parking des Remparts Dérasés - Conditions de remise de l'ouvrage à la Ville

En vertu des clauses contractuelles liant la Ville à la Société GTM, celle-ci doit remettre à la Ville en fin de contrat un ouvrage en bon état d'entretien.

Or, lors d'une visite effectuée sur place, divers problèmes ont été constatés, notamment au regard de la conformité des installations techniques et du mauvais état de la dalle entre les deux sous-sols (défaut de stabilité, infiltrations, défaut d'étanchéité, ...).

Une mission de diagnostic a donc été confiée par la Ville à un organisme indépendant (le Cabinet APAVE).

En vertu du rapport établi par ce Cabinet, trois grandes catégories de travaux sont à réaliser :

- travaux de remise en état de la structure et reconstruction de la dalle,
- travaux de remise aux normes et de remise en état.

GTM nous a fait parvenir ses observations sur le rapport qui lui avait été transmis, et a quant à elle confié une mission de diagnostic au Cabinet QualiConsult.

Ainsi la discussion a-t-elle porté sur la nature des travaux à réaliser sur la structure et la répartition des travaux de mise aux normes.

a) Travaux sur la structure

Les deux parties ont été d'accord pour considérer qu'il y a nécessité de « reprendre » cet ouvrage, mais les avis ont divergé longtemps sur la solution technique à retenir et donc sur le chiffrage des travaux.

Finalement, un accord a pu être trouvé sur la base d'un montant de travaux de 2,2 MF HT.

Sur ces 2,2 MF de travaux, il a été convenu que 50 % seraient pris en charge par GTM et 50 % par la Ville, en raison de l'application d'un coefficient de vétusté.

b) Travaux de mise aux normes et de remise en état

Ces travaux ont été estimés à 1 822 570 F HT par la Ville. GTM contestant certains d'entre eux, leur montant, après réfaction est donc ramené à 1,2 MF HT, ce montant de 1,2 MF étant ensuite comme précédemment réparti 50/50 entre les deux parties.

Si bien que la répartition proposée est la suivante :

- part travaux à la charge de GTM : 1,100 KF + 600 KF + 120 KF (travaux divers) = 1 820 KF HT.

* * *

En vertu de ce qui précède, le montant de l'indemnité à verser à GTM par la Ville s'élèverait comme suit : 8 038 842 F - 1 820 000 F = 6 218 842 F HT, soit 7 499 923,45 F TTC.

Bien que les représentants de GTM nous aient fait savoir qu'ils ne souhaitent pas descendre en-dessous de 6,5 MF HT d'indemnité, cette proposition a néanmoins reçu leur accord.

Enfin, après négociation il a été convenu que la Ville verserait l'indemnité selon les modalités suivantes :

- 3 997 699,45 F TTC au plus tard le 31 mars 1999,

- 3 502 224 F TTC au plus tard le 30 juin 1999.

Par conséquent, le Conseil Municipal est invité à :

- décider le versement d'une indemnité de résiliation d'un montant de 7 499 923,45 F TTC aux sociétés STMM et UNIGARAGES, selon les répartitions contractuelles et modalités définies ci-dessus,

- les versements intervenant en 1999, les crédits nécessaires figureront au budget primitif 1999, ce secteur étant dans le champ d'application de la TVA, les crédits inscrits correspondront au montant HT de l'indemnité,

- autoriser M. le Maire à signer l'avenant n° 3 au contrat de concession à intervenir.

«M. LE MAIRE : On a négocié avec GTM pour résilier le contrat de concession. Il a fallu discuter comme des marchands de tapis et je crois que ceux qui représentaient la Ville se sont bien défendus afin d'aboutir dans les meilleures conditions.

M. BONNET : Monsieur le Maire, vous avez dit tout à l'heure que l'opposition est là pour critiquer et nous on est assez content de ce qu'on fait. Je me souviens que sur cette question de GTM, on s'est interrogé à plusieurs reprises sur la durée de la négociation, sur ses difficultés. Vous nous répondiez alors qu'on ne discutait pas sur des rumeurs. Vous avez dit que c'était difficile puis que finalement ce n'était pas si difficile. Je constate aujourd'hui que vous écrivez et que vous dites que cela a été difficile. Donc donnez acte à l'opposition de ses questions de l'époque. D'autre part vous nous donniez pour l'indemnité une fourchette de 6 à 8 MF ; je constate que c'est plus proche des 8 MF que des 6 MF.

M. LE MAIRE : C'est vrai qu'il n'est pas facile de traiter d'un problème comme celui-là. On y a mis du temps et on vous donne maintenant les chiffres tels qu'ils sont. Mais vous cherchez toujours des poux dans la tête. Traiter avec GTM n'a pas été facile mais on y est arrivé quand même.

M. VUILLEMIN : Monsieur BONNET, cela veut dire quoi des négociations difficiles ? Cela veut dire que chacun défend ses intérêts. Les représentants de la Ville ont défendu les intérêts de la Ville et les représentants de GTM ont défendu tout à fait naturellement les intérêts de GTM. Ils sont venus avec leurs propres experts, leurs conseils, etc. mais cela s'est passé dans un climat tout à fait serein. J'insiste sur le fait que le résultat est bien dans la fourchette qu'on avait indiquée dans la délibération du Conseil du 15 décembre, entre 6 et 8 MF HT et je vous invite à lire ou à relire le petit paragraphe de trois lignes dans la dernière page : bien que les représentants de GTM nous aient fait savoir qu'ils ne souhaitent pas descendre en-dessous de 6,5 MF HT d'indemnité, cette proposition a néanmoins reçu leur accord. Je veux dire que les représentants de la Ville, et je ne parle pas seulement pour moi mais pour tous ceux qui m'ont aidé, qui ont collaboré à cette négociation, ont bien défendu les intérêts de la Ville. Ce n'était pas facile, c'est vrai mais encore une fois cela s'est passé dans un climat de respect réciproque».

Après en avoir délibéré et sur avis favorables des Commissions de Contrôle Financier et du Budget, le Conseil Municipal en décide ainsi à l'unanimité moins 9 abstentions.

Récépissé préfectoral du 21 décembre 1998.