

Opération «Marché/Beaux-Arts» - Bilan révisé et prévisionnel au 30 septembre 2000 - Avenant n° 1

M. LE MAIRE, Rapporteur : Suite à l'annulation du PAZ par jugement du Tribunal Administratif du 9 décembre 1999, le Conseil Municipal du 17 janvier 2000 a décidé de mettre fin à la ZAC «Marché/Beaux-Arts» et de la remplacer par une concession d'aménagement désormais intitulée «Opération Marché/Beaux-Arts».

Cette opération était confiée à la SEDD sur les bases de la précédente démarche, avec le transfert des missions ainsi que les moyens, les charges et les produits financiers résultant du bilan révisé de la ZAC approuvé par le Conseil Municipal du 28 juin 1999.

Dans la même séance du Conseil Municipal du 17 janvier 2000, il était décidé d'engager une procédure de modification du POS centre-ville sur le secteur du projet, en le dotant d'un règlement identique à celui du PAZ de la ZAC qui fut approuvé par le Conseil Municipal du 29 mai 2000 après enquête publique.

Cela a donc permis de délivrer une nouvelle autorisation de construire le 8 juin 2000 sur la base du POS modifié, ce qui a rendu possible un déroulement de travaux sans interruption.

Depuis, de nouveaux recours sur le permis de construire et la modification du POS ont été déposés auprès du Tribunal Administratif.

1 - Commercialisation

- Commerçants du Marché

Fin 2000 - début 2001, des rencontres vont être engagées auprès des commerçants pour leur proposer les conditions d'accueil dans la future installation (mode de gestion, politique tarifaire, règlement intérieur, aménagements et limites de prestations des cases,...).

- Cinéma

L'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement a été régularisé le 26 avril 2000 entre la SEDD et la SA PLAZZA avec un versement à hauteur de 30 % du coût de l'ouvrage.

2 - Calendrier de l'opération

Les grandes dates du déroulement de l'opération sont les suivantes :

- début du chantier par l'entreprise GTFC : juillet 1999,
- intervention des archéologues : fin août 1999 à mai 2000,
- prévision de mise hors d'eau, hors d'air : fin avril 2001,
- prévision de la fin des travaux clos couvert : fin juillet 2001,

- réalisation des travaux intérieurs (cinéma, marché combles) : mai 2001 à décembre 2001

- mise en service de l'opération : objectif fin 2001.

Ces délais indicatifs peuvent évoluer en fonction des suites éventuelles des recours, des intempéries, notamment avec la montée des eaux de la nappe phréatique.

3 - Bilan financier

Le présent bilan financier au 30 septembre 2000 a été établi en comparaison avec le dernier bilan en date du 30 avril 1999 approuvé par le Conseil Municipal du 28 juin 1999 et repris intégralement dans la nouvelle concession reconduite par le Conseil Municipal du 17 janvier 2000.

Dépenses (KF HT)	Bilan de concession au 30.04.1999	Bilan révisé au 30.09.2000
Dépenses d'aménagement		
Acquisitions	18 800	18 631
Etudes aux tiers	2 031	2 353
Travaux		
- aménagement des sols	1 400	1 318
- structure provisoire du marché	2 046	2 043
Frais :		
- frais financiers	378	300
- honoraires de maîtrise d'ouvrage SEDD	6 212	6 270
- charges de gestion et divers	821	572
- actions de communication	1 245	1 245
Total aménagement	32 932	32 732
Dépenses de construction		
Etudes		
Conduite d'opération SEDD :		
- équipements Ville	2 177	2 371
- cinéma	1 198	1 249
Etudes aux tiers :		
- équipements Ville	5 881	6 734
- cinéma	3 657	4 213
Total Etudes	12 913	14 567

Dépenses (KF HT)	Bilan de concession au 30.04.1999	Bilan révisé au 30.09.2000
Travaux		
Equipements Ville (clos couvert)	31 136	31 370
Equipements Ville (aménagement intérieur)		
Cinéma (clos couvert)	4 500	4 500
	19 364	20 082
Total Travaux	55 000	55 952
Frais		
Frais financiers :		
- équipements Ville	650	550
- cinéma	300	250
Commercialisation du cinéma	1 212	1 209
Commercialisation de la brasserie	0	140
Charges de gestion et divers :		
- équipements Ville	2 018	1 557
- cinéma	944	677
	5 124	4 383
Dépenses pour imprévus	2 031	664
Total Frais	7 155	5 047
Total des dépenses	108 000	108 298

Recettes (KF HT)	Bilan de concession au 30.04.1999	Bilan révisé au 30.09.2000
Cessions		
Equipements Ville :		
- marché	48 929	49 668
- brasserie	5 790	5 254
- combles	13 305	13 393
	68 024	68 315
Cinéma	24 250	24 190
Autres produits		
Participation Ville	15 726	15 427
Produits financiers		366
Total des recettes	108 000	108 298

Analyse de l'évolution des dépenses

- Sur les dépenses d'aménagement :

L'évolution en légère baisse de l'ordre de 200 KF correspond au règlement des dépenses définitives de la majorité des postes de ce secteur.

- Sur les dépenses de construction :

L'augmentation du poste «études» provient essentiellement de l'allongement des délais des fouilles archéologiques et d'un avenant à la maîtrise d'oeuvre pour honoraires complémentaires suite aux travaux supplémentaires, aux modifications du projet, étude de la passerelle, nouveau permis de construire.

Le poste de travaux a fait l'objet d'ajustement de travaux modificatifs et supplémentaires en restant dans l'enveloppe financière prévue.

La provision pour imprévus a été réduite de manière à prendre en compte :

- le dépassement sur les fouilles archéologiques,
- l'avenant n° 2 de la maîtrise d'oeuvre,
- les travaux supplémentaires.

En définitive, le bilan est globalement maintenu par rapport au précédent puisqu'il passe de 108 000 KF à 108 300 KF.

Analyse de l'évolution des recettes

Les cessions et la participation de la Ville n'ont pas changé depuis le dernier bilan ainsi que la cession à la SA PLAZZA.

4 - Plan de financement

Dans le financement apporté par la Ville, il convient de distinguer :

- l'acquisition des biens par la Collectivité pour 68 315 KF / HT (marché, brasserie, combles),
- la participation à l'équilibre du bilan pour 15 427 KF / HT.

Le financement global à mettre en place est donc de 83 742 KF / HT soit environ 100 200 KF / TTC.

Par contre, si l'on tient compte de l'apport des subventions et la récupération de la TVA, l'effort financier final de la Ville sera de l'ordre de 68 500 KF.

En conclusion et en fonction des subventions obtenues à ce jour, l'échéancier à verser au concessionnaire sera le suivant :

Année	Subvention			Part Ville	Total KF TTC
	Europe	Etat	Région		
1996				940	940
1997				4 000	4 000
1998	8 386	829		9 785	19 000
1999	2 779		1 050	12 171	16 000
2000				26 166	26 166
2001		1 500	1 950	25 000	28 450
2002		2 500		3 144	5 644
Total	11 165	4 829	3 000	81 206	100 200

5 - Avenant n° 1 à la concession SEDD

Par ailleurs, le traité de concession actuel impose à la SEDD les modalités de passation des marchés conformément au Code des Marchés et des règles internes de la Ville de Besançon.

La SEDD étant assujettie aux dispositions d'attribution des marchés définies par la Loi Sapin, il est proposé d'appliquer ces règles dans le cadre de l'avenant.

Le Conseil Municipal est appelé à :

- approuver le bilan révisé de l'opération au 30 septembre 2000,
- approuver et autoriser M. le Maire à signer l'avenant n° 1 au traité de concession.

«**M. ANTONY** : En deux ou trois mots, le bilan global est maintenu à 108 millions de francs.

M. BONNET : Je constate qu'on est toujours dans des débats très très riches sur cette question. Vous ne serez pas étonné que je m'abstienne et je constate encore que ce projet n'est pas un projet satisfaisant, on ne va pas refaire le débat mais la dimension culturelle est vraiment au premier plan aujourd'hui et Gérard DINTROZ tout à l'heure a évoqué le musée et le musée c'est quand même un des grands oubliés de ce projet. On va en parler dans quelques minutes, on a déjà évoqué tout à l'heure l'autre équipement culturel qui est à côté, à savoir le Conservatoire de Musique et je constate que l'un comme l'autre sont négligés. Pour le Conservatoire de Musique on est dans l'urgence comme on a été dans l'urgence pour d'autres équipements sportifs en l'occurrence. Quand on a parlé de revitalisation du secteur Marché - Beaux-Arts, on pouvait peut-être à l'époque penser au Conservatoire et on pouvait ne pas négliger le Musée. Enfin on l'a déjà dit, je suis désolé de me répéter mais il y a des choses qu'il faut parfois répéter quand elles ne sont pas entendues, pour moi c'est un projet marché 7^{ème} art et non pas Beaux-arts et c'est décevant de ce point de vue-là. D'autres questions ont été soulevées en matière de stationnement, on ne va pas revenir là-dessus.

J'ai une question sur le point qui est à notre lecture aujourd'hui : vous évoquez un acte authentique de vente régularisé en avril 2000, est-ce qu'on peut avoir des précisions sur la régularisation au-delà de ce qui est écrit ?

M. DINTROZ : Monsieur le Maire, il n'y a pas si longtemps vous avez fait état de mes services pour m'opposer quelque part à la destruction de cet immeuble du XVIII^{ème} siècle. J'aurais simplement aimé vous rappeler que le journal cité tout à l'heure avait écrit plusieurs fois que c'était une ville remarquable par son homogénéité du XVIII^{ème} siècle. Plusieurs fois, lorsque j'étais là derrière, parmi les spectateurs, je vous ai entendu, et je suis très aimable, dire : «écoutez Messieurs, nous sommes la majorité, nous décidons, un point c'est tout». Alors là j'ai apporté un document, j'en ferai don à la bibliothèque municipale parce que c'est un original qui est l'original d'une pétition signée il y a 70 ans et qui s'adressait à M. le Maire de l'époque : «J'ai l'honneur de vous remettre 5 listes de pétition portant plus de 170 signatures pour protester contre une demande de démolition d'un monument municipal intéressant au point de vue historique, archéologique et décoratif, la porte Rivotte -je dis bien la porte Rivotte- et ce à l'encontre des décisions déjà prises par le Conseil Municipal». Voyez-vous, il y a là la liste de tous les gens que vous connaissez, il y avait le Maire, les membres du Conseil, les membres des Beaux-Arts, Giacomotti, Just Becquet, tous les architectes de la ville, tous les journaux de la ville, je donnerai tout cela à notre historien préféré, il y avait Le Petit Comtois, Le Bon Sens, La Franche-Comté, L'Echo de Franche-Comté, toute la ville s'était liguée sur cinq pages de signatures pour arrêter ce qu'un conseil municipal avait décidé. -Je ne connais même pas l'appartenance de ce conseil municipal ça n'a aucun intérêt- cela pour vous dire que quelquefois il faut être plus prudent dans les démolitions. Je viens de vivre sur 40 ans des démolitions qui m'ont fait très mal, je parlerai par exemple ne serait-ce que du Pont Battant qui est un pont romain et on aurait pu donner les raisons qu'on aurait eues de garder, je parlerai de la porte Battant par exemple, maintenant on fait des ronds points et on met des statues autour mais on pouvait tourner de chaque côté de la porte Battant, et tous des détails comme ça et là on vient de détruire cet îlot Paris. C'est un petit aparté qui peut montrer que quelquefois lorsqu'on a la chance d'avoir une ville homogène comme Besançon, il peut être dommageable de mettre de l'aluminium en concurrence par exemple avec le Temple du Saint-Esprit ou avec l'Université de Franche-Comté dans son siège et là j'en veux beaucoup à cette destruction, à cette perte de patrimoine qui a été classée j'allais dire vétuste pour les besoins de la cause. Ce qui m'intéresse maintenant, c'est que j'ai vu que dans les comptes de M. l'Adjoint, il y avait un poste très important pour les combles. Alors j'ai fait faire quelques vérifications, et, c'est le cas de le dire, et je suis comblé, car la porte n'est pas fermée à l'extension éventuelle du musée ainsi qu'on l'a souhaitée depuis très longtemps.

M. LE MAIRE : Je constate, Monsieur DINTROZ, que vous êtes un homme du passé, ce qui a été fait il y a 70 ans par une motion, etc. moi personnellement ça ne m'intéresse plus. Ce qui m'intéresse c'est le Besançon d'aujourd'hui et celui de demain, et on est bien obligé de temps en temps de démolir quelques vestiges du passé qui ne sont pas tous du XVIII^{ème} siècle. On a respecté, et cela nous a coûté à peu près 5 millions, deux façades, parce que Renaissance du Vieux Besançon voulait les garder, c'est respecter aussi le patrimoine ! Donc je pense que voir disparaître ceci ou cela pour le remplacer par quelque chose de l'époque, c'est normal, une ville bouge, elle vit, elle ne vit pas sur son passé et sur des pétitions d'il y a 70 ans. Je crois que vous regardez trop en arrière, regardez devant vous et préparez l'avenir avec vos collègues, ils en auront bien besoin.

M. DINTROZ : Ceux qui me connaissent savent très bien que je suis plus un homme d'avenir. Ce n'est pas parce que j'aime le passé que je le répare. Vous comprenez, l'avenir de Besançon et vous venez encore de le dire, c'est le tourisme, c'est vendre cette capitale le mieux qu'on peut et partout c'est la qualité de vie, vous vous vantez d'avoir nettoyé cette ville, d'abord il faudrait...

M. LE MAIRE : On n'a pas nettoyé, on a gardé l'essentiel.

M. DINTROZ : Vous avez ravalé les façades, c'est cela que je voulais dire. C'est quelque part un nettoyage...

M. LE MAIRE : Vous m'avez fait peur !

M. DINTROZ : Vous avez quand même fait beaucoup de dégâts. Ce que je veux dire, c'est que je suis un homme d'avenir, tout à fait et vous vous en sortez par une pirouette qui est un tout petit peu désobligeante...

M. LE MAIRE : Ah non, pas du tout !

M. DINTROZ : Je suis largement autant d'avenir que ces gens qui sont autour de cette table et que je respecte tout à fait.

M. LE MAIRE : Je le souhaite pour vous, mais qui a lutté contre le téléphérique pour le développement de la Citadelle, si ce n'est vous et vos amis ?

M. DINTROZ : J'en suis fier !

M. LE MAIRE : Ah, vous en êtes fier ?

M. FOUSSERET : Et les bus qui continuent de passer sous la Porte Noire, vous en êtes fier ?

M. LE MAIRE : Vous voyez, vous êtes fier de lutter contre le modernisme, contre ce qui va de l'avant, alors c'est sûr que vous êtes un homme du passé, je le répète, je sais aussi que vous êtes un homme d'affaires mais ça c'est autre chose.

M. ANTONY : J'ai le sentiment que M. DINTROZ découvre aujourd'hui que les combles ont une vocation en direction de l'extension du musée. Cela a été dit dès le début de l'opération, on a là 800 m² qui ont toujours été destinés à une restructuration du musée, nous considérons que ces 800 m² ont vocation à recevoir les services administratifs du musée, ce qui permettra une extension à l'intérieur des murs du musée pour augmenter la surface d'exposition. C'est une donnée de départ, on avait seulement ajouté qu'on ne ferait pas cela pendant ce mandat parce qu'il y avait assez d'opérations en cours mais qu'on ménageait l'avenir, donc c'est très clair.

Ça me permet de dire que l'effort financier final de la Ville est de l'ordre de 68 500 000 F si l'on déduit du coût global les subventions de l'Europe, de l'Etat et de la Région. Il faut dire qu'en face de ces 68 millions, il y a trois équipements : un marché couvert, une brasserie et des combles, c'est-à-dire que c'est de l'argent qui est investi dans de l'équipement, un équipement que nous saurons faire fructifier. Je voudrais dire une dernière chose puisque je parle finances, ce bilan va encore être amélioré par de nouvelles subventions de l'Etat au titre du FISAC, elles sont annoncées et attendues et il y

a un grand absent, parmi nos partenaires, le Département, qui a, Joseph PINARD me l'a souligné, participé il y a quelque temps au financement du marché d'Audincourt. Il serait le bienvenu s'il venait un petit peu nous aider à mieux boucler ce bilan de l'opération Marché - Beaux-Arts.

M. MEUNIER : Je voudrais simplement intervenir sur la commercialisation. Je vois : commerçants du marché : fin 2000 - début 2001, des rencontres vont être engagées, etc. Je crois qu'il faut avoir là un peu de modernité et ce que j'ai lu dans un compte rendu de Municipalité n'était peut-être pas assez explicite. Je crois qu'il faut donner la possibilité aux commerçants du futur marché couvert d'avoir, alors que c'est écrit que ça ne sera pas, un fonds de commerce. Vous savez qu'il y a un grand débat là-dessus, il y a une jurisprudence. Lorsqu'un commerçant du marché couvert a une case et s'en va ou veut la céder, part à la retraite, etc. à chaque fois la Ville lui dit que ce n'est pas un fonds. Il y a à ce sujet-là maintenant des règles, de nouvelles normes administratives qui font, et c'est le cas entre autres à Dijon je m'étais renseigné, que cela est possible. Alors je crois qu'il faut profiter de cette mutation du marché couvert pour avoir un peu une modernité dans ce dossier, qu'on n'arrête pas de dire : ça ne vous appartient pas, etc. Il faut savoir que des gens, des commerçants qui vont aller s'installer dans ce nouveau marché couvert vont y investir des machines réfrigérées, etc. et qu'on le veuille ou non, la clientèle d'un marché couvert n'appartient pas à la ville, elle appartient à celui qui tient sa case. Il y a des normes aujourd'hui, il y a une jurisprudence qui fait que des commerçants ont attaqué des villes en France et les villes ont perdu parce qu'effectivement c'était considéré malgré tout comme une partie de fonds de commerce. Alors je crois qu'il faut en tenir compte.

M. LE MAIRE : Il faut tenir compte effectivement des changements de mentalité. A l'inverse, il faut dire que les redevances payées par les commerçants qui étaient au marché couvert étaient relativement modestes. Le marché existait depuis de nombreuses années ; on va remettre tout cela en cause et effectivement les conditions ne seront plus les mêmes dans le nouveau marché couvert.

M. ANTONY : Pour répondre à la question de M. BONNET parce que j'ai oublié tout à l'heure, la régularisation de l'acte de vente signifie simplement qu'on a transformé la promesse de vente en acte authentique.

Pour ce qui est de la gestion du marché couvert, on a bien sûr, avec Bernard REGNIER, consulté les services juridiques et on s'est renseigné auprès d'autres villes pour connaître leurs pratiques. C'est vrai qu'une jurisprudence commence à émerger en matière de fonds de commerce. Moi je veux bien l'accepter si les commerçants qui entrent dans le marché couvert paient un droit d'entrée. On n'est pas dans ce cas de figure donc je reprends le vieux slogan «qui paie commande». C'est la ville qui paie la construction et qui va fixer la règle du jeu mais bien sûr dans le cadre d'une négociation avec les partenaires commerçants. Ils font partie du groupe de pilotage, on doit les réunir prochainement, on leur expliquera qu'on veut diversifier, tirer le marché vers le haut, avoir peut-être un peu moins de fruits et légumes et d'autres traiteurs, d'autres commerçants, dans le style par exemple de ce commerçant italien qui est venu donner un petit peu d'animation, de couleur locale. On veut gérer ce marché dans l'intérêt de tous les Bisontins et pas seulement dans l'intérêt des commerçants du marché.

M. BONNET : Je demande à M. ANTONY pourquoi on a attendu avril 2000 pour cette vente, pour cet acte authentique, pour quelle raison ?

M. ANTONY : Parce qu'on a attendu que la construction soit suffisamment certaine ; il faut dire qu'on a eu tellement de recours... je m'arrête là.

M. LE MAIRE : Donc Monsieur BONNET, adressez-vous à vos amis. Le retard n'est pas tout à fait de notre faute, c'est vrai.

M. PINARD : Je souhaiterais qu'il soit pris note de ceux qui se sont abstenus sur ce dossier car cela ne figure pas habituellement au compte rendu de séance.

M. LE MAIRE : On notera donc ceux qui se sont abstenus.

M. ANTONY : Ils vont se presser à l'inauguration de toute façon.

M. BONNET : C'est un appel à la délation (réactions).

M. LE MAIRE : Je conseillerai à M. BONNET de reprendre un bon dictionnaire Larousse et voir ce qu'on appelle délation. Ce n'est pas du tout ce qui est demandé par Joseph PINARD que j'approuve».

Après en avoir délibéré et sur avis favorables des Commissions Urbanisme, Contrôle Financier et Budget, le Conseil Municipal en décide ainsi à l'unanimité, M. BONNET (pour lui-même et au titre du pouvoir de M. RENOUD-GRAPPIN), Mme WEINMAN, M. JACQUEMIN et M. DINTROZ s'abstenant.

Récépissé préfectoral du 13 novembre 2000.