

## Développement commercial de la Place Cassin - Opération d'aménagement des grandes surfaces et d'un restaurant - Bilan de l'exercice 2001 - Prévisions financières pour l'année 2002

**M. l'Adjoint MARIOT, Rapporteur :** Le Conseil Municipal a, par délibérations des 16 janvier et 11 décembre 1995, adopté le dispositif par lequel la SAIEMB est chargée, par la Ville, dans le cadre d'une concession d'aménagement, d'acheter, d'aménager et de louer les locaux sis Place Cassin cédés par le groupe Carrefour pour y implanter des commerces, et ceux acquis à la SCI Saint-Pierre pour y adjoindre un restaurant (Restaurant Inter-Entreprises et Inter-Administrations).

Conformément aux dispositions du Code des Collectivités Territoriales, le Conseil Municipal est appelé à prendre connaissance de l'état d'avancement de l'opération et des prévisions pour 2002.

### A - Bilans de l'exercice 2001

#### I - Opérations d'aménagement de grandes surfaces

##### 1 - Bilan physique :

L'ensemble des surfaces du nouveau Centre Commercial du Parc sont occupées.

Intermarché fonctionne depuis mai 1995 et Malin Plaisir depuis septembre 1997. Un salon de coiffure, deux boutiques de produits exotiques, un espace restauration et une boutique d'articles de sport complètent la galerie. Ce centre commercial est redevenu un élément moteur pour le quartier de Planoise et sa population.

##### 2 - Bilan financier :

Le compte d'exploitation prévisionnel fixait une dépense totale de 557 353,61 € HT (3 656 000 F HT).

Le compte qui vous est soumis s'élève à 566 533,42 € HT (3 716 215,65 F HT).

Le montant des recettes prévu était de 356 425,80 € HT (2 338 000 F HT), celui réalisé est de 383 298,91 € HT (2 514 276,04 F HT).

##### 3 - Participation à l'équilibre 2001 :

Compte tenu de ces éléments, la participation de la Ville à l'équilibre pour l'année 2001 s'élève à 183 234,51 € HT soit 219 148,47 € TTC (1 201 939,61 F HT soit 1 437 519,75 F TTC) inférieur au montant prévisionnel fixé à 200 927,80 € HT soit 240 309,65 € TTC (1 318 000 F HT ou 1 576 000 F TTC).

Un acompte de 240 259,65 € TTC (1 576 000 F TTC) ayant été versé en 2001, la SAIEMB doit rembourser à la Ville une somme de 21 111,17 € TTC (138 480,20 F TTC).

#### II - Aménagement Restaurant

##### 1 - Bilan d'activité :

Le restaurant fonctionne depuis septembre 1996. La moyenne journalière de fréquentation est en hausse et représente plus de 300 couverts/jour en 2001. Ce service aux entreprises est essentiel au développement et à l'attractivité de la zone La Fayette.

### 2 - Bilan financier :

Le compte d'exploitation prévisionnel fixait une dépense totale de 233 704,34 € HT (1 533 000 F HT). La dépense réalisée est de 245 192,61 € HT (1 608 358,09 F HT).

Les recettes prévisionnelles de 54 881,65 € HT (360 000 F HT) ont été réalisées pour 63 162,47 FHT (414 318,64 F HT).

### 3 - Participation de la Ville pour l'équilibre 2001 :

Compte tenu de ces éléments, la participation de la Ville s'élève à 182 030,14 € HT soit 217 708,05 € TTC (1 194 039,45 F HT soit 1 428 071,18 F TTC), proche du montant prévisionnel fixé à 178 822,70 € HT soit 213 871,94 € TTC (1 173 000 F HT soit 1 403 000 F TTC).

Un acompte de 213 885,97 € TTC (1 403 000 F TTC) ayant été mandaté, un solde de 3 822,08 € TTC (25 071,20 F TTC) est à verser par la Ville à la SAIEMB.

## B - Prévisions budgétaires 2002

### 1 - Aménagement des Grandes Surfaces :

En fonction du réalisé en 2001, un nouveau compte prévisionnel a été établi.

La participation à verser par la Ville au titre de l'équilibre serait de 229 790 € TTC (1 507 323,59 F TTC) pour l'ensemble «Grandes Surfaces».

### 2 - Restaurant Inter-Entreprises :

Les participations de la Ville à l'équilibre de l'opération ont été ajustées en fonction du réalisé en 2001.

La contribution de la Ville serait de 219 340 € TTC (1 438 776,08 F TTC) pour l'année 2002.

## C - Modalités de versement des participations à l'équilibre

Les versements s'établiront en deux termes correspondant à chacun des semestres de l'année sur la base des dépenses prévisionnelles de ces périodes et dans la limite des crédits ouverts au budget Ville.

Le Conseil Municipal est appelé à :

#### a) En ce qui concerne le bilan 2001 :

- approuver les comptes d'exploitation de l'exercice 2001 pour l'opération d'aménagement des grandes surfaces et du restaurant place Cassin,

- autoriser M. le Maire à encaisser, par décision modificative de l'exercice courant, la somme de 21 111,17 € pour l'aménagement des Grandes Surfaces sur l'imputation 92.90.778 code projet 95056 service 30200 et à réaffecter en dépenses la somme de 13 241 € sur l'imputation 92.90.6572 code projet 95074 service 30200 pour permettre le paiement du solde et la prévision de participation 2002 pour le restaurant,

- autoriser le versement à la SAIEMB de la somme de 3 822,08 € au titre de l'aménagement du centre commercial à prélever sur le compte 92.90.6572 code projet 95074 service 30200.

*b) En ce qui concerne la participation à l'équilibre 2002 :*

- autoriser le versement à la SAIEMB de la participation de 229 790 € pour les Grandes Surfaces par le prélèvement sur le compte 92.90.6572 code projet 95056 service 30200 prévu au Budget Primitif 2002,

- autoriser le versement à la SAIEMB de la participation de 219 340 € pour le Restaurant Inter-Entreprise par prélèvement sur le compte 92.90.6572 code projet 95074 service 30200 prévu au Budget Primitif 2002.

## Compte d'exploitation HT prévisionnel - Place Cassin

Dépenses en K€ HT	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Charges d'exploitation	74,55	84,30	108,24	145,13	131,11	133,39	151,07	154,09	157,17	160,32	163,52	166,79	170,13	173,53	177,00
Gros entretien / entretien courant	2,44	0,30	0,61	1,98	0,61	2,74	0,00	1,52	1,55	1,58	1,61	1,65	1,68	1,71	1,75
Grosses réparations	12,35	16,01	16,46	21,65	35,37	17,68	16,86	17,20	17,54	17,89	18,25	18,61	18,99	19,37	19,75
Frais financiers	103,06	173,03	173,64	187,82	176,69	165,86	153,34	150,01	136,90	123,03	107,78	92,38	75,77	57,93	39,03
Frais Via-Stationnement	16,16	21,50	24,70	23,02	19,67	21,80	28,18	28,75	29,32	29,91	30,51	31,12	31,74	32,37	33,02
Impôts et taxes	26,83	48,78	54,12	21,50	25,61	25,92	26,32	26,87	27,44	28,01	28,60	29,20	29,82	30,44	31,08
Assurances	1,37	1,83	1,83	1,83	1,83	1,98	2,16	2,20	2,25	2,29	2,34	2,38	2,43	2,48	2,53
Amortissements	66,16	104,28	121,35	146,20	155,19	164,95	175,12	185,99	197,57	209,92	223,03	236,91	251,69	267,24	283,86
Rémunération SAIEMB	2,44	10,06	10,67	13,87	14,03	13,72	13,48	13,64	13,77	13,91	14,05	14,19	14,33	14,48	14,62
<b>Total</b>	<b>305,36</b>	<b>460,09</b>	<b>511,62</b>	<b>563,00</b>	<b>560,11</b>	<b>548,04</b>	<b>566,54</b>	<b>580,27</b>	<b>583,52</b>	<b>586,87</b>	<b>589,69</b>	<b>593,24</b>	<b>596,58</b>	<b>599,56</b>	<b>602,65</b>
<b>Recettes en K€ HT</b>															
Loyers	51,38	119,37	150,77	229,89	231,42	228,06	225,79	228,05	230,33	232,63	234,96	237,31	239,68	242,08	244,50
Charges récupérées	55,19	69,06	112,51	104,28	109,92	80,65	128,94	131,52	134,15	136,83	139,57	142,36	145,21	148,11	151,07
Produits financiers	2,29	8,99	7,01	14,18	8,84	14,64	10,76	10,76	10,76	10,76	10,76	10,76	10,76	10,76	10,76
Remboursement participation financière		17,84	17,84	17,84	17,84	17,84	17,81	17,81	17,81	17,81	17,81	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>108,86</b>	<b>215,26</b>	<b>288,13</b>	<b>366,19</b>	<b>368,02</b>	<b>341,19</b>	<b>383,30</b>	<b>388,14</b>	<b>393,05</b>	<b>398,03</b>	<b>403,10</b>	<b>390,43</b>	<b>395,65</b>	<b>400,95</b>	<b>406,33</b>
<b>Participation Ville en K€ HT</b>															
Participation Ville en K€ HT	-196,50	-244,83	-223,49	-196,81	-192,09	-206,85	-183,24	-192,13	-190,47	-188,83	-186,60	-202,81	-200,93	-198,61	-196,32
Participation Ville en K€ TTC		-295,26	-269,53	-237,35	-231,66	-247,39	-219,15	-229,79	-227,80	-225,84	-223,17	-242,56	-240,31	-237,53	-234,79

**Compte d'exploitation HT prévisionnel - Restaurant Inter-Entreprises**

Dépenses en K€ HT	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Charges d'exploitation	21,19	57,93	72,57	66,16	65,40	79,19	80,77	82,39	84,04	85,72	87,43	89,18	90,96	92,78	94,64
Gros entretien / entretien courant	0,30	0,91	3,66	0,30	0,46	0,63	0,64	0,66	0,67	0,68	0,70	0,71	0,72	0,74	0,75
Grosses réparations	4,73	8,69	10,06	14,48	17,99	5,91	6,03	6,15	6,27	6,40	6,53	6,66	6,79	6,92	7,06
Frais financiers	21,65	73,48	69,97	66,16	62,50	58,29	57,63	53,20	48,48	43,60	38,42	32,78	26,98	20,73	14,18
Frais Via-Stationnement	5,18	6,10	5,64	4,88	5,34	6,95	7,09	7,23	7,38	7,52	7,67	7,83	7,98	8,14	8,31
Impôts et taxes	7,47	10,98	7,47	9,45	9,60	9,76	9,96	10,17	10,39	10,61	10,83	11,06	11,29	11,53	11,77
Assurances	0,61	1,98	1,98	2,13	2,44	2,76	2,82	2,87	2,93	2,99	3,05	3,11	3,17	3,23	3,30
Amortissements	37,35	66,01	68,60	71,65	75,00	77,27	77,75	81,71	86,13	90,71	95,74	100,92	106,56	112,51	118,76
Rémunération SAIEMB	0,61	2,13	2,29	3,51	3,96	4,44	4,49	4,53	4,58	4,63	4,67	4,72	4,77	4,81	4,86
<b>Total</b>	<b>99,09</b>	<b>228,21</b>	<b>242,24</b>	<b>238,72</b>	<b>242,69</b>	<b>245,20</b>	<b>247,18</b>	<b>248,91</b>	<b>250,86</b>	<b>252,85</b>	<b>255,03</b>	<b>256,96</b>	<b>259,23</b>	<b>261,40</b>	<b>263,63</b>
<b>Recettes en K€ HT</b>															
Loyers, charges récupérées et produits financiers	10,98	29,12	41,47	51,53	74,70	63,16	63,79	64,43	65,07	65,72	66,38	67,05	67,72	68,39	69,08
Participation Ville en K€ HT	88,11	199,09	200,77	187,19	167,99	182,04	183,39	184,49	185,79	187,12	188,65	189,91	191,51	193,01	194,55
Participation Ville en K€ TTC	106,26	240,10	242,13	225,75	200,92	217,72	219,34	220,64	222,20	223,80	225,63	227,13	229,04	230,84	232,68

**«M. Jacques MARIOT :** La double opération restaurant inter-entreprises et puis centre commercial est pilotée par la Ville de Besançon et la SAIEMB, tout le monde le sait, et on peut dire que cette opération redynamise le quartier La Fayette et Cassin. Les résultats commerciaux sont conformes aux attentes prévues initialement. Le restaurant inter-entreprises est un vrai service pour les ouvriers et les entreprises du secteur qu'il rend très attractif. En terme de concession, elle vient à terme en 2009. Nous serons alors propriétaire et nous travaillons actuellement à rechercher des partenaires pour acheter ces deux équipements. On peut dire que ce restaurant inter-entreprises et le centre commercial sont un bon exemple de requalification urbaine dans le cadre de la politique de la ville.

**M. LE MAIRE :** Tu as été parfait. Je sais déjà ce que vont dire Mme BRANGET, M.LAMBERT et Mme WEINMAN. Dans l'ordre c'est Mme BRANGET qui a tiré la première.

**Mme Françoise BRANGET :** J'ai tiré la première. Il est bien évident que ce centre commercial participe à la redynamisation de la place Cassin, on en est tous convaincus. Par contre je dirais à quel prix ! Parce que nous avons tous lu les tableaux. Je ne sais pas si ces tableaux reprennent l'amortissement des investissements, c'est-à-dire de l'achat Intermarché, Malin Plaisir, etc.

**M. LE MAIRE :** Oui, tout à fait.

**Mme Françoise BRANGET :** Je voudrais vous faire remarquer qu'au jour d'aujourd'hui on est quand même, pardonnez-moi si je parle encore en francs, en 2002 à un peu plus de 22 MF d'investissement.

**M. LE MAIRE :** Tout à fait.

**Mme Françoise BRANGET :** On sera à la sortie à 44 MF alors effectivement moi j'interviens simplement pour donner un éclairage à mon intervention du printemps sur le centre Brulard parce que c'est vrai que la Ville n'a quand même pas vocation à reprendre des centres commerciaux complètement délaissés par des privés défaillants, d'où l'intérêt du choix et là c'est un choix politique effectivement mais le choix de l'implantation d'un centre commercial, va-t-il marcher, ne va-t-il pas marcher ? En l'occurrence, le centre commercial Brulard n'a pas marché en son temps. Ce n'est pas évident qu'il remarque encore la prochaine fois même avec un centre complètement rénové parce que dans 10 ans, on risque de se retrouver dans la même situation que maintenant et que la Ville soit obligée de reprendre pour effectivement redynamiser. Alors tout cela entraîne des frais de fonctionnement incroyables et avec 44 MF, je vous laisse deviner ce qu'on aurait pu faire par exemple.

**M. Jacques MARIOT :** Mais vous avez parfaitement noté que c'était des privés qui étaient défaillants, notamment le groupe Carrefour, et donc la Ville a fait on va dire son devoir. Actuellement nous cherchons à sortir disons de ce problème mais quand même nous sommes propriétaire et nous avons investi.

**M. LE MAIRE :** Madame BRANGET, ce que vous dites n'est pas faux mais, et je vous le dis aussi très calmement, c'est le résultat du libéralisme. Mais si ! c'est cela Madame parce que le groupe cité il y a quelques instants a lâchement abandonné en quelques jours les employés, je m'en souviens c'était en 1995 et on était en pleine campagne électorale, employés qui se retrouvaient du jour au lendemain sur le carreau parce que le groupe ne gagnait pas assez d'argent, parce que les capitalistes qui avaient investi dans ces locaux avaient mis des loyers beaucoup trop élevés. D'autre part on a abandonné les habitants de Planoise qui se sont retrouvés à ce moment-là sans lieux pour aller effectivement acheter leurs courses. Je vous incite à reprendre la presse de l'époque pour voir toute l'émotion qu'il y avait, tout le monde Madame BRANGET, tout le monde était unanime pour dire qu'il fallait faire quelque chose. Effectivement, ça coûte de l'argent et c'est la Ville qui l'a fait en voulant maintenir en quelque sorte un service public de proximité, même si ce sont des privés qui y sont. La Ville est venue au secours d'une population qui n'avait plus rien parce qu'on l'avait abandonnée. Vous n'en êtes pas responsable mais c'est comme ça que les choses se sont passées.

En 1996, 160 personnes mangeaient au restaurant. Ce restaurant est indispensable pour toute l'activité qu'il y a sur la zone La Fayette. Maintenant il y en a 324 par jour, donc effectivement j'ai demandé à notre service Économique de voir, maintenant que l'opération est relancée et que nous n'avons pas la vocation à toujours subventionner des opérations de ce type, comment et dans quelles conditions on pourrait, maintenant que ça a été réamorcé, céder le bien à nouveau. Une catastrophe est arrivée là-bas et nous y sommes allés parce qu'on ne voulait pas que les habitants de Planoise n'aient plus rien. Vous savez, on voit les coûts directs mais quels seraient les coûts indirects si effectivement aujourd'hui, et je suis même sûr que vous êtes d'accord avec moi, il n'y avait plus de magasins sur la place Cassin, plus de commerces, c'est tout le quartier qui aurait été abandonné, paupérisé. Je ne veux pas faire du Zola, mais tous ceux qui avaient investi dans des appartements place Cassin, place de l'Europe, dans l'avenue du Parc, parce qu'on leur avait promis un centre commercial, qui avaient investi des dizaines, des centaines de milliers de francs de l'époque, allaient se retrouver spoliés parce qu'il n'y aurait plus rien là, ce serait à ce moment-là un désert. Donc effectivement nous sommes venus en aide, nous avons payé, la Ville a payé très cher c'est vrai, c'est pour cela que maintenant ça va mieux. On a la volonté de ressortir ce dispositif mais lorsqu'il y a des catastrophes, c'est le rôle de la Ville d'y aller. Et je passe sous silence tous les petits commerçants qui ont cru à ce centre, je connais le cas de deux, trois personnes, d'un fleuriste, d'un primeur, d'une entreprise de nettoyage qui ont tout perdu là-bas. La société dont je tairai le nom, elle, n'a pas perdu grand chose mais eux ils ont tout perdu et nous ne voulions pas non plus que tous les habitants du secteur perdent le bénéfice d'avoir acheté un appartement là-bas. Donc on est venu en somme à leur secours.

Alors je ne vous rends pas responsable de cela parce que ce sont des sociétés qui effectivement avaient investi là, qui avaient loué beaucoup trop cher pour faire du bénéfice. Il est clair que s'ils avaient gagné beaucoup d'argent, ils ne seraient pas venus nous reverser les bénéfices mais comme ils n'en gagnaient plus, tout le monde est parti. Il a fallu, avec la Chambre de Commerce de l'époque, le Département du Doubs, venir au secours de ce centre commercial. Il faut dire que ça coûte cher mais à mon avis il n'y a pas à polémiquer là-dessus. Il faut qu'on trouve une solution pour s'en sortir mais c'était une nécessité.

**Mme Nicole WEINMAN :** Je suis comme vous attentive au maintien des services de proximité et notamment des commerces de proximité dans les quartiers donc sur le fond on est tous d'accord même si votre discours antilibéral et les propos que vous avez tenus avant m'ont, par leur dureté surprise parce que jusqu'à maintenant vous ne nous avez pas habitués à ces critiques. Oui c'est vrai vous avez oublié le libéralisme sauvage, je vous en remercie.

Je vais quand même vous livrer ma lecture d'une page du compte d'exploitation prévisionnel qui m'a un peu surprise. Je vais essayer de ne pas redire ce que mes petits camarades ont dit, c'est notamment dans les prévisions donc dans le temps, la forte augmentation entre 2000 et 2001 de Via-Stationnement dans les dépenses et c'est à mon avis mais ce n'est qu'un avis, une sous-estimation du coût des gros entretiens parce que quand on voit la façon dont vieillissent ces centres, je me dis que les montants qui sont en gros entretiens, réparations diverses prévus sur les années futures ne devraient pas nous permettre de faire face à un entretien, on va dire correct, du centre. C'est la remarque que je voulais vous livrer.

**M. LE MAIRE :** Vous avez raison. Je précise le sens de ma pensée. Je suis contre le libéralisme. Vous savez, je ne suis pas contre les commerçants, les artisans, ceux qui travaillent beaucoup même pas contre les pharmaciens, les pharmaciennes, ni les médecins libéraux qui travaillent beaucoup, ce n'est pas cela mais par contre je dénonce effectivement ces grandes sociétés qui ont investi, qui ont fait entre autres perdre beaucoup d'argent à des petits investisseurs et qui se retirent, qui n'ont qu'un objectif, c'est gagner de l'argent, prendre un maximum d'argent et ensuite laisser les collectivités revenir derrière, c'est tout. Mon discours ne s'adresse ni aux commerçants, ni aux artisans mais à ces grandes sociétés de



capitalisation qui sont en train de mettre en péril d'ailleurs beaucoup de personnes qui ont investi le peu de leurs économies dans des capitaux de ce type et qui ont pris eux des risques alors que ces grandes sociétés n'en ont pris aucun. Madame BRANGET, ne me reprochez pas mon discours...

**Mme Françoise BRANGET** : Libéral.

**M. LE MAIRE** : Vous êtes parfaite ce soir, allez-y, je vous redonne même la parole.

**Mme Françoise BRANGET** : Je ne vais pas aller jusque-là mais simplement dire qu'on est tous d'accord pour que la Ville intervienne car effectivement on ne peut pas laisser un quartier à l'abandon, c'est certain, mais ce que je veux dire, c'est qu'on ne renouvelle pas ces erreurs et que par exemple pour le centre Brulard on est tout à fait capable de les renouveler tout simplement.

**M. LE MAIRE** : Non !

**Mme Françoise BRANGET** : Si, parce que nous avons affaire à un promoteur privé qui va effectivement vendre à des prix exorbitants à des commerçants et les commerçants s'ils ne font pas leurs affaires, qu'est-ce qu'ils vont faire ? Ils vont fermer boutique tout simplement. Donc c'est donner la possibilité de vivre aux commerçants qui s'installent ici, leur donner des conditions favorables, ce n'est pas de les entretenir car ils sont capables de gagner de l'argent tous seuls, mais s'ils ne peuvent pas tenir, s'ils n'ont pas un fond de commerce qui les fasse vivre, ils seront bien obligés de partir et à ce moment-là qu'est-ce qu'on fait ? C'est la Ville qui reprend derrière, c'est tout, et là c'est bien un choix politique.

**M. LE MAIRE** : Madame BRANGET, il n'y a rien de comparable entre la société avec laquelle nous avons signé un compromis de vente pour les 408 qui justement lui à l'origine était un commerçant je crois et qui a beaucoup investi, qui à la force du poignet a monté une société qui lui permet d'acheter ce type de centre, et les sociétés qui avaient acheté la place Cassin, il n'y a aucune commune mesure. Mais effectivement, on doit toujours tenir compte des expériences du passé. Je terminerai en vous disant que c'est facile de juger 20 ans après ce qui a été fait. Le contexte n'était pas le même il y a une quinzaine d'années, je ne sais plus exactement en quelle année cela a démarré.

**Mme Françoise BRANGET** : Les politiques existaient déjà et avaient une responsabilité dans l'implantation à Cassin.

**M. LE MAIRE** : Vous êtes vigilante, vous avez raison et je peux vous dire que tant le Maire que le Président de l'Office d'HLM que l'Adjoint à l'Économie et au Commerce sont aussi vigilants que vous mais ça n'aura, je vous en assure, vraiment aucune comparaison avec Cassin.

**Mme Françoise BRANGET** : L'avenir nous le dira.

**M. LE MAIRE** : L'avenir nous le dira.

**M. Pascal BONNET** : Moi je vais revenir deux minutes sur le libéralisme et la diabolisation du libéralisme dans le discours que vous tenez. Le libéralisme est une doctrine politique française qui a un autre sens que celui que vous évoquez. Vous savez très bien que le souci des minorités et de la responsabilité individuelle ça correspond à une tradition et ça n'a rien à voir avec ce que vous évoquez. Je dirais même que les entreprises qui n'assument pas de responsabilité individuelle et collective n'ont rien à voir avec le libéralisme.

**M. LE MAIRE** : Très bien, merci».

Après en avoir délibéré et sur avis favorables des Commissions de Contrôle Financier et du Budget, le Conseil Municipal, à l'unanimité, adopte le présent rapport.

M. FUSTER, Président de la SAIEMB, n'a pas pris part au vote.

*Récépissé préfectoral du 7 octobre 2002.*