

Opération Marché Beaux-Arts - Bilan révisé au 31 décembre 2001 - Avenant n° 2 à la convention de concession avec la SEDD

M. l'Adjoint FUSTER, Rapporteur

I - État d'avancement de l'opération Marché Beaux-Arts

L'avancement de l'opération Marché Beaux-Arts se traduit par :

- l'ouverture du marché couvert le 3 septembre 2002,
- l'achèvement du clos-couvert de l'équipement,
- le traitement des abords de l'équipement,
- la poursuite du chantier du parking du marché.

Les travaux de construction de l'équipement global se sont poursuivis en 2001 et 2002. L'ensemble du clos-couvert destiné à accueillir le marché couvert, le cinéma et la brasserie est achevé à ce jour.

Concernant le marché couvert, les travaux d'aménagement intérieurs ont permis la réalisation de 43 stands pré-équipés et réserves pour les commerçants, ainsi que des parkings individualisés.

Cette année a été également marquée par la préparation à la mise en fonctionnement de l'équipement du marché, tant d'un point de vue de gestion économique, que juridique.

Afin de préparer le transfert définitif des commerçants dans le nouveau marché, une large concertation, avec les commerçants en particulier, a permis de définir les modalités d'exploitation du marché couvert (règlement intérieur du futur marché, répartition spatiale des activités, modalités d'attribution des cases, ...).

Par ailleurs, par acte de vente du 12 juillet 2002, la SEDD a cédé à la Ville de Besançon le volume du marché couvert, des combles et le passage Paris pour un prix de 11 497,86 K€ TTC, soit 75 421 KF TTC, conformément au bilan approuvé de l'année dernière.

Concernant le cinéma, constatant le non respect par la SA PLAZZA de l'échéancier de paiement défini dans l'acte de vente en l'État Futur d'Achèvement du 26 avril 2000, la SEDD a engagé à l'automne 2001 une procédure de saisie-immobilière à l'encontre de la SA PLAZZA pouvant conduire à la vente aux enchères du bien le 11 octobre 2002, si les conditions du protocole du 26 juin 2002 ne sont pas respectées.

Concernant la brasserie, la cession des murs, non effective à ce jour, pourrait être envisagée auprès d'un investisseur privé ou d'un investisseur exploitant.

II - Analyse du bilan révisé au 31 décembre 2001

Le présent bilan révisé au 31 décembre 2001 a été établi en comparaison avec le dernier en date du 30 septembre 2000 et approuvé par le Conseil Municipal dans sa séance du 6 novembre 2000.

Dépenses	Dernier bilan au 30-09-2000 (K€ TTC)	Bilan révisé au 31-12-2001 (K€ TTC)
Dépenses d'aménagement		
- Terrains et bâtiments acquis	2 840,28	2 823,19
- Etudes aux tiers	432,65	415,10
- Travaux :		
* Aménagement des sols	242,24	229,31
* Structure provisoire	375,63	433,00
* Honoraires maîtrise d'ouvrage	955,86	1 018,15
* Actions de communication / frais annexes	228,83	212,86
* Charges de gestion et divers	87,20	57,85
* Frais financiers	45,73	45,73
Total dépenses d'aménagement	5 208,42	5 241,21
Dépenses de construction		
<i>Études</i>		
- Conduite d'opération	551,71	574,74
- Etudes aux tiers	2 002,72	2 051,06
	2 554,43	2 625,80
<i>Travaux</i>		
- Aménagement de sols et clos-couvert	9 388,27	10 115,05
- Aménagements intérieurs marché	820,48	639,08
	10 208,75	10 754,13
<i>Frais</i>		
- Frais financiers	121,96	282,95
- Frais sur vente	205,65	206,25
- Charges de gestion et divers	340,57	468,52
	668,18	957,71
Total dépenses de construction	13 431,36	14 337,65
Dépenses pour imprévus	101,23	175,17
TVA complémentaire réglée	995,40	993,36
Total général dépenses	19 736,05	20 747,39

Recettes	Dernier bilan au 30-09-2000 (K€ TTC)	Bilan révisé au 31-12-2001 (K€ TTC)
Cession ouvrages		
- Cinéma	4 410,50	4 421,37
- Brasserie	957,99	668,18
- Equipements Ville de Besançon	11 497,86	11 498,03
Total cession ouvrages	16 866,35	16 587,58
Autres produits		
- Participations Ville de Besançon	2 814,06	3 847,34
- Autres recettes	55,65	312,47
Total autres produits	2 869,70	4 159,81
Total général recettes	19 736,05	20 747,39

Ce bilan subit une évolution de + 1 011 K€ TTC qui s'explique par :

Analyse de l'évolution des dépenses

- sur les dépenses d'aménagement

* Globalement, le poste des dépenses d'aménagement a peu évolué (+ 32,8 K€), malgré l'intégration en dépenses supplémentaires de la démolition de la halle provisoire (+ 57 K€) et des honoraires de la maîtrise d'ouvrage (+ 62 K€).

* Diminution des dépenses de communication (- 16 K€) et des provisions (- 71 K€) du fait de l'avancement de l'opération.

- sur les dépenses de construction

Evolution sensible (+ 905 K€) due à plusieurs facteurs :

* augmentation du coût des travaux et des honoraires du clos couvert (+ 775 K€) après une longue négociation suite au mémoire en réclamation déposé par l'entreprise,

* augmentation de la conduite d'opération (+ 23 K€) liée à la progression des travaux,

* en revanche, diminution des travaux d'aménagement intérieur du marché (- 181 K€),

* augmentation des frais financiers (+ 161 K€) générés par le non encaissement des recettes liées à la vente du cinéma, du fait de la défaillance de la SA PLAZZA,

* progression des charges de gestion (+ 128 K€) en raison :

- d'une part de l'intégration du paiement d'une partie des taxes liées au permis de construire (TLE, TD, CAUE et TDNS),

- d'autre part, de l'intégration d'un nouveau poste de charges de gestion correspondant aux charges communes de l'équipement, et du partage des charges de propriétaire de la brasserie et du cinéma.

- sur les dépenses pour imprévus

Provision portée de + 74 K€ à + 175 K€ nécessaire pour la prise en compte de deux aléas majeurs existants :

* frais techniques liés à la défaillance de la SA PLAZZA et à la procédure de saisie immobilière,

* travaux liés à la clôture du chantier, notamment ceux d'adaptation pour l'aménagement de la brasserie et du cinéma avec un décalage dans le temps.

Analyse de l'évolution des recettes

- Vente de la brasserie

Hypothèse d'une vente des murs à la SAIEMB ou autre tiers, au prix de 668 K€ en diminution de - 289 K€ par rapport au bilan précédent de rétrocession des murs à la Ville.

- Vente des cinémas

Les mêmes conditions de la VEFA d'avril 2000 à la SA PLAZZA sont maintenues.

- Cession du marché couvert et des combles

Les conditions de cession du bilan précédent ont été maintenues à la cession.

- Autres produits

En recettes supplémentaires (+ 256 K€) du fait notamment des saisies - attributions effectuées sur les comptes de la SA PLAZZA pour non respect de ses engagements dans l'acte de VEFA.

- La participation de la Ville

En augmentation de + 1 033 K€ nécessaire pour compenser la progression sensible des dépenses pour l'essentiel de construction (+ 1 011 K€) et la légère baisse en recettes (- 22 K€).

III - Effort de la Ville

Globalement, sur l'opération Marché Beaux-Arts, l'effort financier consenti par la Ville s'élève à :

- Acquisition des biens marché couvert et combles	11 498 K€ TTC
- Participation à l'équilibre du bilan	3 847 K€ TTC
	<u>15 345 K€ TTC</u>

duquel il faut déduire les subventions obtenues :

- Europe :	1 702 K€
- Etat :	736 K€
- Région :	479 K€

Reste : 12 428 K€

IV - Échéancier financier pour la Ville

	Payé fin 2001	2002	2003	2004
Acquisition	11 498,03			
Participation	2 170,42	479,76	609,63	587,54
Avances de trésorerie	426,78	539,67	- 609,63	- 356,82

V - Avenant n° 2 à la concession SEDD

Compte tenu des aléas et des difficultés rencontrées au cours de l'opération, la réalisation de celle-ci est fortement modifiée. Il convient donc de redéfinir les modalités d'intervention de la SEDD pour poursuivre et achever sa mission.

L'objet du présent avenant n° 2 consiste :

- à proroger la durée de la concession de deux ans jusqu'au 31 décembre 2004,
- à définir les modalités d'intervention et les missions complémentaires de la SEDD pour assurer la mise en fonctionnement du marché et de l'équipement, ainsi que l'interface technique liée à la mise en service progressive de l'ensemble immobilier consécutive au décalage dans le temps des travaux inhérents à chacun des équipements,
- à déterminer les modalités de rémunération de la Société sur cette dernière période : adaptation de l'échéancier des rémunérations à la durée de la convention et prise en compte des nouvelles missions.

Sur le plan financier, cet avenant n° 2 se traduit par :

- un nouvel échéancier de rémunération, décalant jusqu'en 2004, pour les prestations déjà définies dans la concession,
- une prise en compte des nouvelles missions confiées à la SEDD :
 - * 24 000 € pour sa mission d'assistance à l'ouverture et au fonctionnement du marché couvert,
 - * 24 000 € pour assurer l'interface liée au décalage des travaux des autres équipements.

Le Conseil Municipal est invité à :

- approuver le bilan révisé au 31 décembre 2001 et le compte rendu annuel à la collectivité,
- autoriser M. le Maire à signer l'avenant n° 2 au traité de concession,
- approuver l'échéancier de versement de la participation financière et des avances de trésorerie de la Ville et prévoir les sommes correspondantes dans les budgets à venir.

«M. Vincent FUSTER : On vous parle donc de l'état d'avancement de l'opération Marché Beaux-Arts mais je crois que vous êtes tous au courant avec l'ouverture du marché couvert le 3 septembre 2002. On peut quand même signaler que ce marché couvert semble convenir à l'ensemble des utilisateurs et des clients, ce qui est tout à fait remarquable, il faut le souligner et on a essayé, Jacques MARIOT et moi-même, de travailler pour le mieux avec les commerçants. Le clos-couvert est également achevé, le traitement des abords de l'équipement, on travaille dessus et on a la poursuite du chantier parking et du chantier de la place par elle-même.

Nous avons le 12 juillet 2002 racheté le volume du marché couvert pour le montant qui était prévu au départ. Concernant le cinéma, nous avons engagé une procédure de saisie immobilière qui devrait conduire à une vente aux enchères le 11 octobre 2002 si nous n'avons pas trouvé d'accord avant avec la SA PLAZZA et des investisseurs et concernant la brasserie, la cession des murs est en vente également pour un investisseur.

On fait une analyse du bilan révisé au 31 décembre 2001, on vous explique que ce bilan subit une évolution de 1 011 K€ et on vous fait une analyse de l'évolution qui pour une grosse partie correspond à une augmentation du coût des travaux. On en avait déjà parlé ici, vous vous rappelez qu'il y avait un moratoire très important de la part de l'entreprise qui a construit le Marché Beaux-Arts et que nous avons donc trouvé un «compromis» pour une somme correspondant à 775 K€ hors pourcentage des études. C'est donc la principale cause de cette évolution du bilan.

Vous avez le détail des différentes évolutions et puis ensuite également de l'évolution des recettes, ce qui fait que l'effort de la Ville est à peu près de 12 457 K€.

Il y a aussi un avenant n° 2 concernant la concession à la SEDD.

Mme Françoise BRANGET : Je ne m'étendrai pas parce qu'on a déjà beaucoup parlé sur ce Marché Beaux-Arts et puis qu'il y a bien d'autres choses derrière...

M. LE MAIRE : Dites quand même qu'il fonctionne bien.

Mme Françoise BRANGET : Oui, je ne conteste pas, nous sommes tous ravis que ce soit couvert, que les travaux soient terminés, que les commerçants puissent enfin travailler sans contestation.

M. LE MAIRE : Et que les clients soient satisfaits.

Mme Françoise BRANGET : Les clients sont très satisfaits mais là encore je dis à quel prix ? Parce que là par contre effectivement vous raconterez tout ce que vous voulez sur les centres commerciaux mais là c'est bien un choix politique d'avoir construit ce Marché Beaux-Arts et d'associer le marché couvert et le cinéma. En tout cas ce que je vois c'est qu'on finance tout de même une grosse partie d'intérêts privés en plus avec tous les déboires que l'on sait, même si vous n'en êtes pas vraiment responsable mais toujours est-il que l'effort de la Ville là, il est en l'occurrence de 12 000 K€, ce qui fait quand même 81 MF, je rappelle parce que c'est un peu plus significatif.

M. Vincent FUSTER : Mais non, c'est avec l'acquisition des murs, Madame.

M. LE MAIRE : Mais Madame BRANGET, avant que vous vous enfoncez dans l'erreur...

Mme Françoise BRANGET : Ah non, attendez !

M. LE MAIRE : Alors allez-y, enfoncez-vous dans l'erreur.

Mme Françoise BRANGET : C'est déduction faite de toutes les subventions, on est bien d'accord.

M. LE MAIRE : Ce n'est pas ça. Continuez mais vous êtes dans l'erreur.

M. Vincent FUSTER : Allez-y, Madame on vous écoute religieusement.

Mme Françoise BRANGET : Mais l'erreur de quoi ?

M. Vincent FUSTER : De rien, allez-y on vous écoute Madame.

Mme Françoise BRANGET : Je continue alors. 81 MF pour payer un marché couvert effectivement avec une belle boîte pour le cinéma derrière, je le répéterai toujours parce qu'en surface publique le marché ne fait que 1 500 m².

M. Vincent FUSTER : Plus les combles.

Mme Françoise BRANGET : Plus les combles, plus les parkings, c'est ce que vous voulez, mais 81 MF je suis désolée, le retour sur investissement n'est quand même pas là, il n'est pas à la clé et c'est une somme considérable pour les contribuables bisontins, c'est tout et avec le cinéma effectivement, on va peut-être récupérer quelque chose mais ce n'est pas encore sûr et on n'est pas encore sûr qu'il fonctionne derrière. Ceci dit, on prend acte, on ne peut pas en dire plus, c'est une mauvaise opération, c'est tout... financièrement, si !

M. LE MAIRE : Non, Madame BRANGET, je crois qu'il faut arrêter de dire que c'est une mauvaise opération parce que premièrement personne ne vous croit à Besançon, tout le monde sait que c'est une opération qui fonctionne bien. Deuxièmement nous n'allons pas payer pour le privé puisque pour le cinéma et pour la brasserie, il y a ce qu'on appelle des VEFA, c'est-à-dire des Ventes en Etat Futur d'Achèvement, ce que nous avons. Les sommes que vous citez correspondent à l'achat par la Ville des murs, des parkings, des combles. La partie privée va être inscrite dans le bilan et elle va être payée par les privés. Nous ne payerons pas les murs...

Mme Françoise BRANGET : Attendez... ne me prenez pas pour plus bête que je ne suis, quand même.

M. LE MAIRE : Madame BRANGET, laissez-moi vous expliquer... vous n'avez pas la parole pour l'instant, je vous la redonnerai tout à l'heure. Je ne vous prends pas pour plus bête que vous n'êtes, je vous explique simplement que nous ne payons pas pour le privé. Je vais vous dire mieux, c'est que lorsque nous étions en négociation avec l'acquéreur du cinéma, la Société d'Equipement du Doubs a avancé les fonds qui ont généré des frais financiers et qu'à ma demande l'acquéreur potentiel a sorti son carnet de chèques et nous a fait, rubis sur l'ongle un chèque de plusieurs dizaines de milliers d'euros correspondant à la prise en compte des charges financières. Pour nous, l'objectif de cette opération, c'est qu'effectivement ça soit payé par les acquéreurs, nous n'achetons pas à ce jour les murs du cinéma et nous n'opérons pas l'aménagement. Ce que nous avons acheté, les sommes que vous indiquez correspondent à l'achat des murs du marché couvert, des parkings et des combles, c'est cela que je veux vous dire et vous dites : «on va peut-être récupérer quelque chose». Alors je me permets de vous dire que nous allons vendre aux enchères le 11 octobre parce que l'honnêteté me permet de dire que je ne pense pas qu'on arrivera à trouver une solution mais peut-être que si, j'espère de tout coeur, mais nous vendrons le 11 octobre et nous avons déjà bloqué environ le tiers du prix du cinéma qui a déjà été payé par la SA PLAZZA. Donc, je ne peux pas vous laisser dire que c'est la Ville qui va payer pour le privé, non, ce n'est pas juste.

Mme Nicole WEINMAN : Bien qu'il n'y ait pas de boucherie chevaline dans l'intérieur du Marché Beaux-Arts, je vais quand même déposer un cavalier, pour m'en sortir justement parce que je voudrais vous poser le problème des petits paniers. Vous savez, Monsieur le Maire, qu'on a réussi à ouvrir en temps et en heure, à inaugurer avec les petits paniers et que les commerçants qui sont maintenant à l'intérieur du marché n'avaient pas mis comme condition suspensive, mais tenaient beaucoup à ce que l'activité petits paniers et Marché Beaux-Arts -petits paniers quand c'était possible en tout cas- se fassent de façon tout à fait concomitante. Or il se trouve qu'aujourd'hui notamment des brocanteurs pour ne pas les citer, qui ne font partie pas des petits paniers mais de l'activité du marché quand même, tel que les Bisontins le connaissent, n'arrivent plus à s'installer aux abords du marché pour des raisons de sécurité qui ont toujours existé mais qu'on n'a jusqu'à maintenant jamais mis en avant. Qu'est-ce qui a changé dans leur méthode de travail par rapport à avant, expliquez-moi.

M. LE MAIRE : On va vous expliquer.

Mme Nicole WEINMAN : Il y a maintenant un espace c'est vrai dans la rue Pâris qui est assez étroit mais on sait très bien que ce qu'ils ont à vendre à ce moment-là c'est quand même des choses assez légères qu'on peut facilement déplacer et qui ne devraient pas remettre en cause l'accès des services de sécurité.

M. LE MAIRE : Jacques MARIOT va vous répondre, Madame mais il faut quand même que vous sachiez une chose...

Mme Nicole WEINMAN : Mais il paraît que c'est vous qui avez la clé Monsieur le Maire, c'est pour cela que je vous interroge.

M. LE MAIRE : Oui, j'ai la clé, Madame mais les brocanteurs savent très bien que d'abord ils peuvent exercer leur activité où ils l'exerçaient avant et que le Maire de Besançon ne prendra jamais la décision d'autoriser une installation quand le Préfet et la commission de sécurité le lui interdisent en disant si vous installez les brocanteurs et qu'il y a un incendie, nous ne pourrions pas passer dans ce lieu. Écoutez, Madame je vous demande de me croire ; j'ai eu la commission de sécurité, personnellement le Colonel au téléphone et vous n'imaginez pas que le Maire de Besançon va prendre une décision qui aille contre l'avis de cette commission.

Mme Nicole WEINMAN : Quand il y aura la queue devant le cinéma, ce que je souhaite très fort...

M. LE MAIRE : On peut dire ce qu'on veut, Madame, sauf qu'on déplace plus facilement une file de Bisontins qui attendent au cinéma que des armoires comtoises qui sont exposées là par des brocanteurs.

Mme Nicole WEINMAN : Il n'y a jamais d'armoires comtoises Monsieur le Maire.

M. LE MAIRE : Mais même ce qu'exposent les brocanteurs. Il y a un problème et vous le savez très bien. C'est un problème de sécurité, ce n'est pas un problème de nuire aux brocanteurs, ils sont où ils étaient auparavant, je ne vois vraiment pas où est le problème.

M. Jacques MARIOT : En deux mots mais déjà sur le ton humoristique Madame WEINMAN, il existe la boucherie chevaline et le propriétaire s'appelle M. POULET (rires), pour information pour tout le monde, c'est la première chose -ça mérite qu'on en sourie-. La deuxième chose, je me bats tous les jours avec la commission de sécurité, j'ai rencontré le Capitaine CUENIN, je lui ai expliqué pour la rue Petit, je lui ai fait un courrier pour bien lui démontrer que les petites babioles qui seraient mises dans cette rue Petit, le temps que la grande échelle arrive, il y a très longtemps que tout le monde sera parti et qu'on protégerait notamment les brocanteurs qui se trouvent rue des Boucheries. Lui, ce qui l'intéresse, ce n'est pas trop qu'il y ait des brocanteurs, qu'ils se fassent écraser ou pas à la limite ce n'est pas trop son problème, ce qui l'intéresse c'est qu'il n'y ait pas le feu dans la rue Petit et aujourd'hui on est confronté à ce problème de sécurité parce que vous savez très bien quelle est notre ambition avec Vincent FUSTER, c'est que ce marché soit le cœur du marché avec tous les étals autour. Aujourd'hui c'est impossible on est dans une situation de blocage.

M. LE MAIRE : Moi je demande à Jacques de ne pas se battre avec la commission de sécurité parce qu'elle fait son boulot et si elle dit que ce n'est pas possible c'est qu'il y a de vrais problèmes. Elle n'est pas là pour ennuyer le monde et si demain il y avait un incident dans cette rue, je ne souhaite pas en porter la responsabilité, la commission de sécurité est intransigeante quand il s'agit de la sécurité des personnes. Vous savez autant que moi que l'assurance ne paraît chère qu'avant l'accident, que les commissions de sécurité sont trop intransigeantes avant les accidents, mais après on dit qu'il aurait fallu qu'on fasse... Je passe la parole à Nicole DAHAN parce que c'est elle qui siège à la commission de sécurité mais il n'y a pas de volonté de nuire. On a, par contre, la volonté de trouver des solutions et on en trouvera dans le respect des conditions imposées par la commission de sécurité.

Mme Nicole DAHAN : Je voulais simplement confirmer que ce problème a été largement débattu en commission de sécurité et simplement attirer en tant qu'élue votre attention sur les proportions et conséquences que prennent aujourd'hui ces commissions de sécurité. Elles sont très lourdes, de plus en plus rigoureuses, de plus en plus intraitables et on ne peut pas, dès l'instant où cela a été décidé à l'unanimité des membres, déplacer sa décision. C'est lourd de conséquences pour beaucoup et les petits paniers en sont peut-être les premières victimes, vous en connaîtrez d'autres malheureusement bientôt parce que nous serons contraints de fermer des établissements qui ne sont pas aux normes. Ça me fend le coeur, mais on ne peut pas faire autrement. Dès l'instant où il y a une réglementation, on est tenu de la faire appliquer, même si c'est très pénible, et je vous assure que ça m'est très pénible.

M. Pascal BONNET : Monsieur le Maire, je voudrais revenir un petit peu en complément à l'intervention de Françoise BRANGET parce que vous répondez souvent par des pirouettes mais c'est un dossier que je connais aussi un petit peu. Si j'ai bien compris le projet de départ, il s'agissait d'obtenir ce marché dont on est heureux aujourd'hui qu'il soit là et qui plaît aux commerçants et aux Bisontins, avec l'aide de crédits européens qu'on a obtenus et l'investissement privé à travers le cinéma et à travers la brasserie. Aujourd'hui on a une incertitude sur le cinéma et sur la brasserie donc on n'est pas certain, et je crois ce que je vois, que ce financement privé on l'obtiendra. Si c'est le cas, on ne pourra que vous féliciter de votre capacité à négocier mais à l'heure actuelle on est dans l'incertitude. Donc on ne peut pas affirmer qu'il n'y aura pas l'obligation pour la Ville de contribuer au financement au-delà de ce qu'elle avait prévu au départ et donc quelque part ce serait l'échec du projet global de départ.

M. LE MAIRE : On ne peut pas l'affirmer peut-être mais on ne peut pas dire aujourd'hui qu'on paie pour le privé. C'est ce que vous avez dit. Dans la part de la Ville actuelle Madame BRANGET telle que vous l'avez citée, il n'y a pas de financement pour le privé, j'affirme cela. Demain effectivement on verra. Je souligne quand même qu'actuellement sur le marché, les seuls équipements qui sont terminés sont ceux dont la Ville avait la responsabilité et que ce sont effectivement les équipements privés qui font défaut et on ne peut pas reprocher à qui que ce soit dans cette équipe ou dans la précédente, la défaillance de l'opérateur privé, c'est comme cela.

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : Si nous trouvons que le projet tel qu'il existe aujourd'hui satisfait les Bisontins, c'est sûr que pour le prix j'espère qu'il les satisfait bien. Cela ne veut pas dire que le projet que nous avons qui était de faire un marché place du marché avec un parking souterrain en dessous, même si nous estimons aujourd'hui que le projet que vous avez réalisé est correct, n'était peut-être pas mieux.

Autre point, moi j'estime que vous êtes un peu «gonflé» de dire que c'est une opération qui marche super bien. On est quand même sur des oeufs actuellement. Je trouve, à titre personnel, qu'on a payé 11 497 € les murs du marché, le parking souterrain et les combles, franchement j'aimerais savoir quel est le prix au mètre carré et mon intime conviction c'est qu'on surpasse un petit peu finalement pour pouvoir lâcher d'autres parties un peu plus facilement. C'est mon intime conviction. Et puis il y a quand même une autre question qui se pose, c'est que demain au Tribunal de Grande Instance il y a plusieurs scénarios qui peuvent se passer, qu'est-ce qu'on a prévu suivant les cas ? Il n'y a personne, qu'est-ce qu'on prévoit ? Il y a du monde, tout ira bien mais au pire qu'est-ce qu'on prévoit ?

M. Vincent FUSTER : On va essayer de ne pas prévoir le pire puisqu'a priori des différents contacts qu'on a pu avoir parce que vous imaginez bien que de temps en temps on travaille aussi sur les dossiers, donc des différents contacts qu'on a pu avoir jusqu'à maintenant, on va avoir deux ou trois repreneurs potentiels le 11 octobre étant donné que l'écart, la vente aux enchères va être quand même nettement inférieure par rapport au prix de vente, vous le savez bien, mais pour nous c'est pareil.

M. LE MAIRE : On ne mettra pas la tête sur la billette.

M. Vincent FUSTER : La SEDD a déjà encaissé une certaine somme de la part de la SA PLAZZA et la vente aux enchères elle se situe vous le savez bien entre le prix initial moins cette part que nous avons.

M. LE MAIRE : C'est pour cela que c'est intéressant pour le repreneur éventuel.

M. Vincent FUSTER : Mais c'est une opération blanche pour nous. On est bien d'accord, donc on vendra le cinéma au prix qui a été initialement prévu le 11 octobre.

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : Touchons du bois.

M. LE MAIRE : C'est ce qu'on essaie de faire en tout cas.

M. Vincent FUSTER : C'est ce qu'on essaie de faire tout comme on vendra la brasserie au prix qu'on avait prévu également. Alors évidemment on peut toujours dire qu'on ne va pas réussir. Nous on est plutôt optimiste, on dit que le 11 octobre on va réussir. Voilà c'est là où nos vues diffèrent.

M. Pascal BONNET : Monsieur le Maire vous m'étonnez vraiment quand vous insistez à ce point sur le fait qu'il y aurait un succès de la Mairie quant à une partie du projet et un échec du privé sur l'autre partie, c'était un projet global de la Mairie, c'était un pari quand même qui a été pris de financer en partie ce projet par le cinéma alors qu'on savait qu'il y avait un projet de multiplexe qui était plus avancé ailleurs et qu'il y avait un danger à tenter ce pari et si échec il devait y avoir ce serait quand même un échec du projet de la Ville.

M. LE MAIRE : De toute façon on a bien compris que dans tout ce qui était fait à Besançon, tous les échecs étaient de la responsabilité de la Mairie et qu'à tous les succès la Mairie ne prenait pas part. De votre part, c'est connu, chaque fois que ça ne va pas c'est la Mairie et quand ça va bien ce n'est pas elle. Mais je vais quand même pour votre information vous dire quelque chose. J'ai lu un article très intéressant il y a très peu de temps qui montre que maintenant les complexes cinématographiques dans les périphéries commencent à connaître des difficultés et que ce qui redevenait très intéressant, c'était au contraire les complexes cinématographiques dans les villes parce que ce qui est important lorsque l'on va au cinéma, -moi j'y vais peu je n'ai pas beaucoup de temps comme vous pouvez l'imaginer- c'est qu'il y ait tout un environnement culturel, festif et convivial. Donc c'est pour cela que nous, nous pensons que nous aurons un repreneur car les conditions économiques en plus sont très bonnes puisque malheureusement pour la SA PLAZZA, elle va perdre beaucoup d'argent donc le repreneur lui, pourra l'avoir dans de bonnes conditions.

Mais ne perdez pas trop de temps à dire que le marché couvert est un échec parce que je rappellerai quand même que ce marché couvert a fait l'objet entre autres pour un certain nombre de personnes qui ne sont pas ici, de multiples et de multiples recours qui ont été perdus, qui nous ont fait perdre beaucoup de temps et dans ces opérations-là le temps c'est de l'argent.

Mme Françoise BRANGET : Je vais rebondir sur le temps. Ce n'est pas les recours qui ont fait perdre du temps parce que je suis bien placée pour le savoir mais tous les appels d'offres par exemple qui ont été infructueux, les difficultés de travaux et j'en passe. Alors on ne va pas aller sur ce terrain-là et je crois qu'on ne peut pas préjuger non plus de la bonne marche ou de la mauvaise marche du Marché Beaux-Arts. J'espère qu'il marchera, bien qu'il y ait une forte concurrence à l'extérieur avec le Mégarama qui marche très bien. Par contre pour ce qui est du coût du cinéma, je rappelle humblement que la part du cinéma qui était de 40 MF au cahier des charges a été réduite comme une peau de chagrin à 21 MF, on est arrivé à 28 MF et après dans les comptes au fil du déroulement du dossier, maintenant je ne sais plus très bien où ça en est et à quel prix vous allez le mettre aux enchères.

M. Vincent FUSTER : Celui que vous venez de dire, 28 MF mais il ne sera pas mis aux enchères à 28 MF, je vous l'ai expliqué il y a 3 minutes, 28 moins 12 et puis pour répondre à M. BONNET ou M. RENOUD-GRAPPIN, je vous rappelle quand même que le projet de multiplexe Beaux-Arts a été mis à l'étude trois ans avant celui du Mégarama et il est quand même plus facile de construire là où il est qu'au centre-ville. Il faut que tout le monde soit bien au courant quand même.

M. LE MAIRE : Vous savez je crois qu'avec cela il faut rester modeste. La SA PLAZZA échoue aussi dans un autre projet à Montbéliard ; est-ce qu'on va en conclure que c'est une erreur de Louis SOUVET ? Je ne le pense pas mais c'est comme ça. Vous êtes d'accord ? Voyez on va arriver à se mettre d'accord».

Après en avoir délibéré et sur avis favorables des Commissions de Contrôle Financier, d'Urbanisme et du Budget, le Conseil Municipal en décide ainsi à l'unanimité, douze Conseillers s'abstenant.

M. le Maire, Président de la SEDD, n'a pas pris part au vote.

Récépissé préfectoral du 7 octobre 2002.