

## Opération Marché Beaux-Arts - Bilan révisé au 31 décembre 2002

*M. l'Adjoint FUSTER, Rapporteur :*

### État d'avancement d'opération

**Au niveau des travaux :** La SEDD a livré le clos couvert du cinéma à la SA PLAZZA. Le chantier d'aménagement intérieur engagé début mai devrait conduire à une ouverture à la fin de l'année 2003.

### Au niveau de la commercialisation :

- la SA PLAZZA a versé les sommes dues à la SEDD, conformément au protocole SEDD, SA PLAZZA, SA COLISEE et EUROPALACES, mettant fin aux procédures judiciaires engagées à son encontre,

- la SEDD a poursuivi la gestion du marché avec l'attribution des derniers emplacements,
- la commercialisation de la brasserie, avec la recherche d'un exploitant, se poursuit.

**Au niveau du fonctionnement de l'ensemble immobilier Complexe Marché Beaux-Arts :** La première Assemblée Générale de l'association syndicale, le 18 février 2003, a acté le transfert de gestion au Cabinet retenu et la mise en service de la gestion de l'équipement.

### **Bilan financier**

Le tableau ci-après fait apparaître globalement une légère amélioration du bilan avec un excédent potentiel de l'opération de 230 K€, à hauteur de la participation prévue en 2005.

#### *En dépenses :*

- un maintien de la participation globale de la Ville de 3 847 K€ TTC
- un excédent d'opération de 230 K€, du fait d'une gestion satisfaisante du contentieux cinéma.

Le bilan d'aménagement varie peu.

Le bilan de construction fait apparaître essentiellement :

- l'augmentation des dépenses (144 K€) liées aux derniers travaux intérieurs engagés avant l'ouverture du marché et au règlement du dernier avenant au marché de travaux GTFC,

- la baisse des frais financiers liés à l'encaissement des recettes et des frais générés par le retard du versement,

- dans les dépenses imprévues, baisse de 63 K€, du fait de la levée des aléas liés à l'éventualité de la défaillance de l'acquéreur.

(K€ TTC)	Bilan révisé au 31/12/2001	Bilan révisé au 31/12/2002	Écart
<b>DÉPENSES D'AMÉNAGEMENT</b>			
Terrains et bâtiment acquis	2 829,16	2 829,25	0,09
Études au tiers	415,10	415,04	- 0,06
Travaux	662,31	647,10	- 15,21
Frais	(1 334,59)	(1 266,21)	(- 68,38)
. Honoraires maîtrise d'ouvrage	1 018,15	965,65	- 52,50
. Action de communication	212,86	199,01	- 13,85
. Charges de gestion et divers	57,85	55,82	- 2,03
. Frais financiers	45,73	45,73	0,00
<b>TOTAL DES DEPENSES D'AMÉNAGEMENT</b>	<b>5 241,16</b>	<b>5 157,60</b>	<b>- 83,56</b>
<b>DÉPENSES DE CONSTRUCTION</b>			
Études	(2 625,80)	(2 698,41)	(72,61)
. conduite d'opération	574,74	626,88	52,14
. étude aux tiers	2 051,06	2 071,53	20,47
Travaux	(10 754,13)	(10 898,25)	(144,12)
. aménagement de sols et clos-couvert	10 115,05	10 174,00	58,95
. aménagt. intérieurs marché et brasserie	639,08	724,25	85,17
Frais	(957,72)	(832,38)	(-125,34)
. Frais financiers	282,95	126,70	-156,25
. Frais sur vente	206,25	209,16	2,91
. Charges de gestion et divers	468,52	496,52	28,00
<b>TOTAL DES DEPENSES DE CONSTRUCTION</b>	<b>14 337,65</b>	<b>14 429,04</b>	<b>91,39</b>
Dépenses pour imprévus	175,17	112,00	- 63,17
TVA complémentaire réglée	993,36	1 020,74	27,38
<b>TOTAL GENERAL DES DEPENSES</b>	<b>20 747,34</b>	<b>20 719,38</b>	<b>27,96</b>

En recettes :

Elles augmentent globalement de 202 K€, du fait de l'augmentation de la recette cinéma.

L'opération Marché Beaux-Arts étant proche de son terme, il n'est pas envisagé de modifier la convention liant la Ville à la SEDD.

RECETTES (K€ TTC)	Approuvé au 26/09/2002	Bilan révisé au 31/12/2002	Écart
<b>CESSION D'OUVRAGES</b>			
Cinéma	4 421,37	4 492,69	71,32
Brasserie	668,18	668,18	0,00
Équipements Ville de Besançon	11 498,03	11 498,03	0,00
<b>TOTAL CESSION D'OUVRAGES</b>	<b>16 587,58</b>	<b>16 658,90</b>	<b>71,32</b>
<b>AUTRES PRODUITS</b>			
Participations Ville de Besançon	3 847,34	3 847,34	0,00
Autres recettes	312,47	443,89	131,42
<b>TOTAL AUTRES PRODUITS</b>	<b>4 159,81</b>	<b>4 291,23</b>	<b>131,42</b>
<b>TOTAL GENERAL DES RECETTES</b>	<b>20 747,39</b>	<b>20 950,13</b>	<b>202,74</b>

Le bilan prévisionnel de trésorerie fait apparaître un échéancier de participation de la Ville en baisse en 2005 du fait de l'excédent.

Il est récapitulé dans le tableau (en K€) :

Années	2002 et avant	2003	2004	2005
Avance	- 10 958,36	- 609,36	- 356,82	0,00
Participation	2 650,17	609,63	356,82	230,72

En conséquence, le Conseil Municipal est invité à :

- approuver le bilan arrêté au 31 décembre 2002 ;
- approuver le bilan prévisionnel ;
- approuver le bilan de trésorerie et inscrire les sommes correspondantes au budget 2004.

**«M. Vincent FUSTER :** On a souhaité la même présentation pour le Marché Beaux-Arts. La première vue vous montre le cinéma et le marché. On vous a rappelé les enjeux généraux, donc opération en cours d'achèvement dans le cadre de CHORUS, renforcer l'attractivité du quartier, réaménager la place du Marché et améliorer l'accessibilité au quartier par une organisation de desserte en transport en commun et l'extension du parking du marché. Sur la vue suivante, vous avez le plan général de l'opération Marché Beaux-Arts. On vous rappelle les trois grandes phases : c'est la place du Marché et les espaces publics, le marché couvert cinéma/brasserie et le parking, donc l'opération Marché Beaux-Arts dans sa globalité. Ensuite, les événements de l'année, c'est le même processus. Le clos couvert de l'équipement est achevé depuis un an. On a un chantier en cours pour les travaux intérieurs du cinéma qui est engagé depuis mai 2003 par la société PLAZZA et la poursuite des travaux du parking. Toujours au niveau de la commercialisation, bien sûr les clients fréquentent le marché depuis le 3 septembre, date de l'ouverture.

Un événement dans l'année qui nous a coûté d'ailleurs pas mal d'énergie, à l'ensemble des gens concernés et au Président de la SEDD, c'est le paiement définitif du volume cinéma par la société PLAZZA avec la fin des procédures judiciaires, il s'en est beaucoup réjoui, et la recherche d'un investisseur pour la brasserie, sur laquelle nous sommes en train de travailler avec la SEDD et que j'espère voir déboucher assez rapidement. Le bilan financier, l'état des dépenses, là aussi vous voyez qu'il y a très peu d'écart puisque c'est une zone d'activité qui se termine. On a quelques décalages par rapport aux travaux du cinéma-brasserie qui sont en plus et en moins parce qu'il y a eu le paiement de la VEFA pour la SA PLAZZA. Donc le différentiel de moins 28 K€ et l'état des recettes nous donne une heureuse surprise puisque nous avons sur ce dossier-là un excédent d'opération pour l'instant de 231 K€. Vous constatez qu'avec la SEDD on a essayé de travailler pour le mieux et on a un léger excédent.

Dans le dernier tableau, on vous a donné l'engagement de la collectivité, qui se montera à 3 847 K€ à la fin de l'opération. Les participations et achats de la Ville se montent à 11 498 K€. Viendront bien sûr en déduction toutes les subventions versées dans le cadre de l'opération par l'État FISAC 732 K€, la Région 457 K€ et bien sûr le programme CHORUS à hauteur de 777 K€.

Et puis deux vues pour terminer, une qui vous montre le cinéma, ces images nous ont été fournies par la SA PLAZZA, donc le hall d'accueil et le couloir, et on vous rappelle les missions de la SEDD qui lui restent à remplir, l'ouverture du cinéma, 8 salles, 1 332 places et la cession des murs de la brasserie et son ouverture.

**M. LE MAIRE :** Celle du cinéma est prévue, vous le savez, le 22 octobre. Je le dis à notre collègue et ami Pascal BONNET qui me questionnait toujours, voyez ça avance. C'est vrai que c'est une opération pour laquelle avec Vincent on s'est beaucoup investi, avec la SEDD aussi pour que ça se passe bien et pour que la collectivité, à savoir la Ville, n'y laisse pas de plumes. Ça s'est bien passé, ça a été difficile, sportif je dirais mais la fermeté a payé. Le cinéma est une affaire qui se termine, enfin ce n'est pas encore totalement terminé mais nous avons déjà fait une pré-visite. Je dois dire que la salle principale en forme de cathédrale, tout du moins pour le plafond, est quelque chose d'impressionnant. Il reste maintenant la brasserie mais je ne suis pas très inquiet.

**M. Pascal BONNET :** Puisque vous évoquez certaines positions que j'ai pu avoir, je rappelle quand même que si l'opposition du mandat précédent a été perplexe sur le projet c'est parce qu'il y avait des éléments solides par rapport à cela. Aujourd'hui vous semblez rassuré sur la brasserie, moi je lis dans le magazine de l'Union des Commerçants qui a pourtant toujours été un soutien fort de la Mairie sur ce projet, une inquiétude qui dit textuellement «silence radio à propos de la création d'une brasserie au Marché Beaux-Arts. Apparemment compte tenu du cahier des charges et de la non fonctionnalité, des locaux désespérément vides. Les amateurs ne se bousculent pas», donc M. FUSTER semble plus rassuré que ce qu'on peut lire.

**M. LE MAIRE** : Vous pourriez lire le début de l'article puisque vous l'avez sous les yeux.

**M. Pascal BONNET** : Inquiétant le silence radio...

**M. LE MAIRE** : Non mais avant le reste de l'article.

**M. Pascal BONNET** : Les potins du commerce.

**M. LE MAIRE** : Vous pourriez lire l'éditorial du Président.

**M. Pascal BONNET** : Je n'ai pas d'éditorial.

**M. LE MAIRE** : C'est dommage parce qu'il est intéressant. Il ne faut pas ressortir quelques morceaux choisis... Vous y liriez la satisfaction des commerçants.

**M. Pascal BONNET** : Je veux bien que les commerçants soient rassurés mais vous ne donnez pas de délai, vous dites que c'est en négociation...

**M. LE MAIRE** : Monsieur BONNET, il faut être clair... Je disais cela sans vraiment aucune malignité. On était tous inquiet, vous aussi, je voulais simplement faire remarquer que nous avons tenu nos engagements et que ça avançait. Vous oubliez de dire que la première partie de l'article est tout à fait élogieuse par rapport à la conduite des affaires municipales et je m'en réjouis. Pour la brasserie, on va trouver. Vous savez pourquoi la brasserie n'est pas encore en place ? Parce que les partenaires rencontrés n'ont pas encore mesuré qu'effectivement on allait avoir là 11 salles de cinéma, 1 400 places. Quand tout cela va fonctionner, un complexe cinématographique en centre-ville, à proximité d'un parking de presque 1 100 places, desservi par les transports en commun avec les bars, les cafés, les restaurants de lieux de vie, ça va être un grand succès.

**M. Pascal BONNET** : Vous avez l'air heureux des éloges à votre sujet dans ce magazine mais c'est justement parce qu'il est élogieux et qu'il y a quand même quelques inquiétudes, qu'on peut relayer ces inquiétudes.

**M. LE MAIRE** : Ils n'ont pas trop d'inquiétudes, je les vois régulièrement, quasiment tous les deux jours.

**Mme Françoise BRANGET** : Le bilan révisé que vous nous avez présenté ne porte que sur le Marché Beaux-Arts bien que vous ayez fait référence, Monsieur FUSTER, au parking Dérasés dans la présentation, ainsi qu'à la place du Marché.

Je trouve qu'on est un petit peu optimiste vis-à-vis de l'excédent, le potentiel d'excédent et qu'on devrait quand même attendre justement que la brasserie soit vendue. Je ferai les mêmes remarques que Pascal BONNET, on peut avoir des petits soucis sur l'équilibre économique et financier du projet. Je rappelle quand même que la Ville investit, elle, quelque 15 millions d'euros, sans compter les subventions, alors restons modestes quant à l'excédent financier.

**M. LE MAIRE** : On est modeste mais on est quand même heureux qu'il y ait, même dans les prévisions, un excédent car que n'entendrait-on pas s'il y avait un déficit !

**Mme Françoise BRANGET** : Il est potentiel !

**M. Vincent FUSTER** : Madame BRANGET, ce n'est pas une question de modestie. Les CRAC vous sont présentés à l'instant T. Donc à l'instant T, c'est-à-dire aujourd'hui, nous avons un excédent financier. Si nous voulons rester honnêtes, nous vous présentons le CRAC à l'instant T et c'est tout. Donc il n'est pas inenvisageable que l'année prochaine nous ayons encore un excédent supplémentaire, ce que j'espère, ou alors, si on a des soucis, on aura peut-être un excédent moins important.

**M. LE MAIRE** : Ça peut arriver.

**M. Vincent FUSTER** : Mais c'est aujourd'hui à l'instant T. Et pour vous répondre ainsi qu'à M. BONNET, je vous rappelle qu'il y a quelques mois en cette même enceinte vous nous faisiez les mêmes réflexions, peut-être justifiées, sur le cinéma. Le Maire et son adjoint vous avaient répondu à cette époque qu'ils étaient en tractation et qu'ils espéraient réussir. Alors on a réussi le cinéma qui était, me semble-t-il, beaucoup plus compliqué que la brasserie, donc j'espère que dans quelque temps on pourra vous annoncer une bonne nouvelle.

**M. LE MAIRE** : Faites-nous un peu confiance, Madame BRANGET !

**Mme Françoise BRANGET** : On sera tous satisfait de la réussite de ce projet-là, il n'y a pas photo. On espère que ça va marcher, on le souhaite. On a émis des doutes depuis le début, on a toujours certaines réserves, toujours est-il que ce projet est énormément coûteux pour la Ville de Besançon avec des retours sur investissement pas aussi sûrs que ça puisqu'en la matière nous ne bénéficierons pas de TPU pour le cinéma puisqu'il n'en paie pas, et la brasserie, pour le moment, n'a pas de preneur. Peut-être qu'elle en aura un un jour mais véritablement on émet toujours des réserves quant au retour sur investissement.

**M. Vincent FUSTER** : Et la satisfaction des Bisontins, Madame ?

**M. LE MAIRE** : Et ça, ça n'a pas de prix. Écoutez, Madame BRANGET, je pense qu'il sera intéressant, lorsque nous inaugurerons ce cinéma, que nous puissions refaire un peu l'historique de tout cela. On ressortira donc effectivement quelques délibérations et quelques positions des uns et des autres, quelques positions d'associations aussi dans le quartier, largement soutenues mais ce qu'a dit notre ami Vincent, pour nous, avant tout, ce qui compte ce n'est pas, ma Chère Madame BRANGET, que vous nous fassiez des compliments parce que vous ne nous en ferez jamais, ou alors là je paierai une tournée générale, mais simplement et surtout que les Bisontins soient satisfaits».

Après en avoir délibéré et sur avis favorables unanimes (1 abstention) des Commissions Urbanisme et Économie-Emploi, le Conseil Municipal, à l'unanimité moins 12 abstentions, décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

*Récépissé préfectoral du 17 juillet 2003.*