

Développement commercial de la Place Cassin - Opération d'aménagement des grandes surfaces et d'un restaurant - Bilan de l'exercice 2002 - Prévisions financières de l'exercice 2003

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 2003.

A - Bilans de l'exercice 2002

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 580 270 € HT.

Le compte qui vous est soumis s'élève à 562 786,78 € HT.

Le montant des recettes prévu était de 388 140 € HT, celui réalisé est de 349 800,73 € HT.

3 - Participation à l'équilibre 2002 :

Compte tenu de ces éléments, la participation de la Ville à l'équilibre pour l'année 2002 s'élève à 212 986,05 € HT soit 254 731,32 € TTC. Le montant prévisionnel de cette participation était de 229 790 € TTC.

Un acompte de 229 790 € TTC ayant été versé en 2002, la Ville doit verser à la SAIEMB un complément de 24 941,32 € 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 320 couverts/jour en 2002. 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 247 180 € HT. La dépense réalisée est de 244 443,03 € HT.

Les recettes prévisionnelles de 63 790 € HT ont été réalisées pour 54 925,72 € HT.

3 - Participation de la Ville pour l'équilibre 2002 :

Compte tenu de ces éléments, la participation de la Ville s'élève à 189 517,31 € HT soit 226 662,70 € TTC, proche du montant prévisionnel fixé à 183 390 € HT soit 219 340 € TTC.

Un acompte de 219 340 € TTC ayant été mandaté, un solde de 7 322,70 € TTC est à verser par la Ville à la SAIEMB.

B - Prévisions budgétaires 2003

1 - Aménagement des Grandes Surfaces :

En fonction du réalisé en 2002, un nouveau compte prévisionnel a été établi.

La participation à verser par la Ville au titre de l'équilibre serait de 265 300 € TTC pour l'ensemble «Grandes Surfaces» pour 2003.

2 - Restaurant Inter-Entreprises :

Les participations de la Ville à l'équilibre de l'opération ont été ajustées en fonction du réalisé en 2002.

La contribution de la Ville serait de 230 690 € TTC pour l'année 2003.

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.

En conséquence, le Conseil Municipal est appelé à :

a) En ce qui concerne le bilan 2002 :

- approuver les comptes d'exploitation de l'exercice 2002 pour l'opération d'aménagement des grandes surfaces et du restaurant place Cassin,

- autoriser le versement à la SAIEMB :

. de la somme de 24 941,32 € pour les surfaces commerciales, somme à prélever sur le crédit inscrit au compte 92.90.6572 code projet 95056 service 30200.

. de la somme de 7 322,70 € au titre de l'aménagement du restaurant à prélever sur le compte 92.90.6572 code projet 95074 service 30200

b) En ce qui concerne la participation à l'équilibre 2003 :

- autoriser le versement à la SAIEMB de la participation de 265 300 € pour les Grandes Surfaces par le prélèvement sur le compte 92.90.6572 code projet 95056 service 30200 prévu au Budget Primitif 2003. Un acompte de 180 698 € ayant été déjà versé, il sera procédé au mandatement de la somme de 84 602 € à prélever sur les crédits du compte 92.90.6572.95056.30200 alimenté par un transfert de 62 242 € prélevé sur le compte 938 des dépenses imprévues du budget primitif 2003,

- autoriser le versement à la SAIEMB de la participation de 230 690 € pour le Restaurant Inter-Entreprises par prélèvement sur le compte 92.90.6572 code projet 95074 service 30200 prévu au Budget Primitif 2003. Un acompte de 165 800 € ayant été perçu par la SAIEMB, la Ville procédera au versement du solde soit 64 890 € à prélever sur les crédits du compte 92.90.6572.95074.30200 alimenté par un transfert de 17 013 € prélevé sur le compte 938 des dépenses imprévues du budget primitif 2003.

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	142,88	145,74	148,65	151,63	154,66	157,75	160,91	164,12
Gros entretien / entretien courant	2,44	0,30	0,61	1,98	0,61	2,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Grosses réparations	12,35	16,01	16,46	21,65	35,37	17,68	16,86	17,22	17,56	17,92	18,27	18,64	19,01	19,39	19,78
Frais financiers	103,06	173,03	173,64	187,82	176,69	165,86	153,34	140,41	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	32,61	33,26	33,93	34,61	35,30	36,00	36,72	37,46
Impôts et taxes	26,83	48,78	54,12	21,50	25,61	25,92	26,32	27,11	27,68	28,26	28,85	29,46	30,08	30,71	31,36
Assurances	1,37	1,83	1,83	1,83	1,83	1,98	2,16	2,94	3,00	3,06	3,12	3,18	3,25	3,31	3,38
Amortissements	66,16	104,28	121,35	146,20	155,19	164,95	175,12	186,00	197,57	209,92	223,03	236,91	251,25	267,24	283,86
Rémunération SAIEMB	2,44	10,06	10,67	13,87	14,03	13,72	13,48	13,62	13,75	13,89	14,03	14,17	14,31	14,45	14,60
Total	305,36	460,09	511,62	563,00	560,11	548,04	566,54	562,79	575,46	578,65	581,32	584,70	587,86	590,67	593,58
Recettes en K€ HT															
Loyers	51,38	119,37	150,77	229,89	231,42	228,06	225,79	227,68	229,96	232,26	234,58	236,92	239,29	241,69	244,10
Charges récupérées	55,19	69,06	112,51	104,28	109,92	80,65	128,94	98,90	100,88	102,90	104,95	107,05	109,19	111,38	113,61
Produits financiers	2,29	8,99	7,01	14,18	8,84	14,64	10,76	5,42	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
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
Total	108,86	215,26	288,13	366,19	368,02	341,19	383,30	349,81	353,64	357,96	362,34	348,98	353,49	358,06	362,71
Participation Ville en K€ HT	-196,50	-244,83	-223,49	-196,81	-192,09	-206,85	-183,24	-212,98	-221,82	-220,69	-218,97	-235,72	-234,37	-232,60	-230,87
Participation Ville en K€ TTC		-295,26	-269,53	-237,35	-231,66	-247,39	-219,15	-254,73	-265,30	-263,95	-261,89	-281,92	-280,31	-278,19	-276,13

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

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Dépenses en K€ HT															
Charges d'exploitation	21,19	57,93	72,57	66,16	65,40	79,19	81,03	82,65	84,30	85,99	87,71	89,46	91,25	93,08	94,94
Gros entretien / entretien courant	0,30	0,91	3,66	0,30	0,46	0,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
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	6,93	7,07
Frais financiers	21,65	73,48	69,97	66,16	62,50	58,29	53,92	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	8,04	8,20	8,36	8,53	8,70	8,88	9,05	9,24	9,42
Impôts et taxes	7,47	10,98	7,47	9,45	9,60	9,76	10,05	10,26	10,48	10,70	10,92	11,15	11,38	11,62	11,87
Assurances	0,61	1,98	1,98	2,13	2,44	2,76	3,57	3,64	3,71	3,79	3,86	3,94	4,02	4,10	4,18
Amortissements	37,35	66,01	68,60	71,65	75,00	77,27	77,70	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	4,10	4,14	4,18	4,22	4,27	4,31	4,35	4,40	4,44
Total	99,09	228,21	242,24	238,72	242,69	245,20	244,44	249,96	251,93	253,94	256,15	258,10	260,40	262,60	264,86
Recettes en K€ HT															
Loyers, charges récupérées et produits financiers	10,98	29,12	41,47	51,53	74,70	63,16	54,92	57,07	57,64	58,22	58,80	59,39	59,98	60,58	61,19
Participation Ville en K€ HT	88,11	199,09	200,77	187,19	167,99	182,04	189,52	192,89	194,28	195,72	197,35	198,71	200,41	202,02	203,67
Participation Ville en K€ TTC	106,26	240,10	242,13	225,75	200,92	217,72	226,67	230,69	232,36	234,08	236,03	237,66	237,66	241,62	243,59

«**M. LE MAIRE** : Madame BRANGET, vous vouliez poser une question à M. l'Adjoint FUSTER.

Mme Françoise BRANGET : Ce n'est pas une question, plutôt une réflexion. Réflexion parce que je ne reviendrai pas sur l'intérêt de faire vivre la place Cassin et non plus sur le coût financier de cette opération.

Cette année encore nous contribuons à l'équilibre des comptes pour 480 000 €, c'est quand même beaucoup, plus de 3 millions de francs. Mais ma réflexion porte sur les aménagements, sur ces investissements en fait qui concernent deux choses différentes, les locaux des grandes surfaces et le restaurant inter-entreprises. Et moi je voudrais quand même faire une précision en ce qui concerne la gestion des locaux des grandes surfaces. Il y a bien sûr l'investissement et le fonctionnement. L'investissement a été réalisé à l'aide de prêts, bien évidemment. Ces prêts vont être amortis je crois en 2009.

M. Vincent FUSTER : 15 ans.

Mme Françoise BRANGET : Le coût est important mais ces investissements seront amortis en 2009. Après 2009, qu'est-ce qui se passe ? Bien évidemment le fonctionnement est toujours là, et si vous prenez les recettes par rapport aux dépenses, les comptes vont s'équilibrer après avoir amorti tous les investissements. Donc finalement l'opération, même si elle aura coûté très cher à la ville, sera viable...

M. LE MAIRE : C'est une bonne opération.

Mme Françoise BRANGET : ... peut-être pas une bonne opération, parce que l'investissement aura coûté très cher, on pourra dire que c'est une bonne opération peut-être dans vingt ans, pour le moment...

M. LE MAIRE : Pour récolter, il faut savoir semer.

Mme Françoise BRANGET : Je suis bien d'accord avec vous, donc peut-être que ça se révélera, au final, dans vingt ans, une bonne opération. Ceci dit, les dépenses seront couvertes par les recettes. Alors par contre, pour le restaurant, si vous faites le même rapport entre les investissements et le fonctionnement, on peut s'apercevoir que malgré l'amortissement des prêts en 2010 cette fois-ci, jamais les recettes ne viendront équilibrer les dépenses, jamais ! Et à l'heure actuelle, le restaurant fonctionne à perte. Je me suis livrée à un petit calcul pour m'amuser, vous savez que je suis dans les comptes, alors je fais souvent ça, le restaurant sert 320 couverts par jour. J'ai calculé grosso modo, car je ne connais pas le nombre que cela pouvait faire à l'année, sur cinq jours ouvrés, à peu près 83 200 repas, peut-être à quelque 500 repas près. Simplement la participation financière de la ville pour chaque repas est quand même à l'heure actuelle de 2,72 €, ce qui représente 18 F par repas. Donc, par jour, la participation de la ville est de 870 € pour fabriquer 320 repas. Je ne discute pas sur le fait que 320 personnes qui y prennent leur repas quotidiennement, justifie peut-être l'utilité de ce restaurant mais dans la durée, on peut peut-être se poser quand même quelques questions.

M. LE MAIRE : Nous sommes d'accord avec vous. C'est pour cela que notre objectif est effectivement de dire : nous, on a mis cette opération en place parce qu'à l'époque sur la place Cassin tout était en train de se déliter. Maintenant pour ce restaurant, on est en train d'essayer de trouver d'autres solutions. Ce restaurant devrait pouvoir être viable, on n'a pas vocation nous, Ville, à financer éternellement deux euros et quelque...

Mme Françoise BRANGET : J'allais vous le dire !

M. Vincent FUSTER : Je crois vous l'avoir déjà dit l'an dernier, on est en train d'essayer de trouver un repreneur, à la fois pour les surfaces commerciales comme vous le disiez et aussi pour le restaurant inter-entreprises. Ce n'est pas un secret ; on est en contact avec le directeur d'Intermarché et il doit nous rendre une étude de faisabilité dans les huit jours qui viennent. En parallèle, je suis en contact avec le groupement inter-entreprises de Trépillot pour le restaurant. Donc on a deux contacts avancés avec deux structures différentes.

M. LE MAIRE : Notre objectif, c'est de nous dégager de la gestion de cela. Donc on garde les murs et on les loue, ou alors on les vend car on n'a pas vocation à être propriétaire immobilier sur la place Cassin.

Mme Françoise BRANGET : Tout à fait. Vous avez répondu à ma question. Je voulais simplement poser une autre question à propos du centre commercial Brulard. Est-ce que la société des Arches a régularisé l'acte d'achat du centre commercial, pas du terrain, du foncier ?

M. LE MAIRE : J'ai rencontré la société des Arches cette semaine. J'ai eu un discours très ferme avec eux et je leur ai donné jusqu'à la fin de la semaine prochaine pour signer et je crois savoir qu'ils doivent le faire mardi ou mercredi. Ils m'ont dit d'ailleurs qu'ils avaient eu le plaisir d'être en conversation avec vous, ou par fax...

Mme Françoise BRANGET : Avec moi ?

M. LE MAIRE : C'est ce qu'ils m'ont dit en tout cas.

M. Denis BAUD : Je n'ai rien à ajouter à ce que vient de dire M. le Maire dans un premier temps mais je veux quand même souligner un peu une contradiction. Dans le cadre de la place Cassin, vous nous dites : la ville met des fonds publics, ce n'est pas son travail, etc., elle se mêle d'activités commerciales et donc vous êtes contre cette procédure. Je voudrais vous rappeler que sur la Grette, c'est l'Office Public Municipal qui vend, c'est un établissement public qui est financé par l'argent des collectivités, l'argent de l'Etat et par l'argent des locataires. Là on vend à un professionnel du commerce, d'accord, on laisse je dirais le marché prendre en compte une activité qui est la sienne et j'ai cru comprendre que jusque-là ça ne vous satisfaisait pas vraiment. Donc la question que je me pose, c'est : comment peut-on faire pour que vous soyez contente ?

Mme Françoise BRANGET : Là il y a quand même un petit peu confusion, non ? On me dit que je ne suis jamais contente... je suis désolée, le principe est le même aussi bien pour la place Cassin que pour le centre commercial Brulard, à savoir que ce sont bien des privés qui doivent exploiter une activité commerciale et non pas la Ville de Besançon. Ce que j'ai dit pour le centre de la Grette, c'est qu'un centre commercial doit se suffire à lui-même et doit fonctionner avec ses fonds propres.

M. LE MAIRE : Ça sera le cas.

Mme Françoise BRANGET : On est bien d'accord, économiquement parlant, il faut qu'il soit viable. Ce n'était pas le cas auparavant puisque la surface de distribution avait quand même fermé parce que l'endroit était peu rentable pour plein de raisons, donc on peut supposer que reconstruire un centre commercial au même endroit, à la même place, les mêmes causes provoqueraient les mêmes erreurs. C'est pour cette raison que j'ai proposé d'ouvrir ce centre commercial et de le mettre de l'autre côté, de le désenclaver pour que l'activité commerciale puisse fonctionner et qu'éventuellement, un jour ou l'autre, on ne soit pas obligé de faire ce qu'on a fait pour la place Cassin, c'est-à-dire être obligé de mettre des deniers publics dans le fonctionnement du centre commercial. C'était pour éviter cette erreur que je ne souhaitais pas qu'on installe ce centre commercial là où il était avant, c'est tout.

M. LE MAIRE : Ecoutez, on ne va pas repolémiquer là-dessus. Ce que je peux vous dire, c'est que j'attends une signature la semaine prochaine et que pour l'instant, si ce que j'ai se confirme, ce serait plutôt, en terme de surface, une bonne nouvelle pour le quartier, on peut dire ça, une enseigne attractive, mais pour l'instant j'attends, parce qu'il faut toujours attendre avant d'annoncer les choses. De toute façon, si elle ne signait pas, c'est très simple, il y a une pénalité de 500 000 F, 75 000 €...

Mme Françoise BRANGET : Comme pour tous les contrats.

M. LE MAIRE : ... eh bien ils paieront et l'Office d'HLM vendra 75 000 € moins cher à une autre surface, cela deviendra alors très compétitif. Pour l'instant, normalement, dénouement semaine prochaine Monsieur le Président ?

M. Denis BAUD : Oui».

Après en avoir délibéré et sur avis favorables des Commissions Économie-Emploi et Budget, le Conseil Municipal, à l'unanimité, se prononce favorablement sur ce rapport.

Récépissé préfectoral du 23 octobre 2003.