

Marché Beaux-Arts - Compte rendu annuel à la collectivité au 31/12/2003 et avance de trésorerie de 300 000 € à la Société d'Équipement du Département du Doubs

M. l'Adjoint FUSTER, Rapporteur : La réalisation de l'opération Marché Beaux-Arts s'inscrit dans la démarche globale de réaménagement du quartier Marché Beaux-Arts incluse dans CHORUS et comprenant 4 grands volets :

1 - l'aménagement des espaces publics avec la création d'une place urbaine piétonne. Cette réalisation a vu l'ouverture de la voie bus en site propre le 29 septembre. La place sera achevée fin 2005.

2 - Une meilleure accessibilité au quartier avec un stationnement adapté

Le parking public de 1 000 places a été ouvert le 25 août dernier. Les aménagements de ses abords seront terminés fin novembre 2004.

3 - La réalisation d'un grand marché couvert de centre-ville

4 - La création d'un complexe cinématographique.

Ces deux derniers volets sont réalisés par la SEDD dans le cadre d'une convention d'aménagement dont le bilan annuel vous est présenté.

Avancement de l'opération Marché

La réalisation de l'ouvrage

L'ouvrage Marché Beaux-Arts engagé dans le cadre de CHORUS a été confié à la SEDD conformément aux termes d'une convention de concession d'aménagement hors procédure du 17 janvier 2000.

Mise en fonctionnement de l'équipement et du marché

Le bâtiment a été achevé en 2002 et le transfert définitif des commerçants a pu être organisé pour une ouverture du marché le 3 septembre 2002.

La gestion de l'équipement est assurée par l'association syndicale libre «Marché Beaux-Arts» qui a choisi de confier des tâches administratives et comptables lors de sa première assemblée générale le 18 février 2003 au Cabinet CURTET.

Commercialisation

Le cinéma

Il est ouvert depuis le 26 novembre 2003, 8 salles pouvant accueillir de 89 à 396 spectateurs. La SA PLAZZA a réglé en janvier 2003 l'intégralité des sommes dues à la SEDD (VEFA + frais engagés).

Les cinémas «Marché Beaux-Arts» et Piazza Victor Hugo en 34 semaines d'exploitation ont reçu 250 000 spectateurs soit 7 650 entrées par semaine, ce qui représente + 174 % de fréquentation par rapport aux Plazza avant ouverture.

L'ensemble du marché cinéma de l'agglomération a progressé de 34 % sur la même période. Les exploitants sont plutôt satisfaits de cette progression «remarquable».

L'espace Brasserie

Les actions de prospection engagées par la SEDD en 2003 se resserrent actuellement sur deux candidatures.

Les contacts devraient pouvoir se concrétiser par un accord pour la fin d'année.

Travaux

L'année 2003, première année d'exploitation, conduit à proposer des améliorations techniques :

1) pour améliorer les conditions de rafraîchissement du volume du marché en été, la SEDD a étudié 3 solutions techniques qui sont en cours de validation,

2) pour réduire le coût de gestion de la sécurité incendie, plusieurs solutions sont également soumises à l'ASL,

3) pour gérer les suites de dégradations occasionnées par la réalisation des travaux de finition du Cinéma postérieurement au bâtiment principal.

Bilan financier

Le bilan actualisé au 31 décembre 2003 reste sensiblement identique au bilan prévisionnel établi au 31 décembre 2002 approuvé le 10 juillet 2003.

Principales évolutions du bilan par rapport au bilan approuvé par la Ville le 10 juillet 2003 :

- il a été retenu de résorber l'excédent (de 230 K€) et de l'affecter à la participation d'équilibre, soit une participation qui passe de 3 847 K€ à 3 617 K€ TTC.

- Par contre, s'ajoute à cette participation d'équilibre, une participation complémentaire de 74 K€ TTC (62 K€ HT) en contrepartie des taxes sur permis de construire que la Ville de Besançon a perçu au titre de l'équipement public (marché couvert), l'opération de construction ayant été engagée dans une opération d'ensemble, en dehors de toute procédure d'exonération telle que ZAC.

Dépenses en K€ TTC	Bilan TTC 31/12/03	Bilan TTC 31/12/02	Ecarts TTC	
Dépenses d'aménagement				
Terrains et bâtiments acquis	2 829,25	2 829,25	0,00	
Etudes aux tiers	415,04	415,04	0,00	
Travaux	1 912,87	1 913,31	- 0,43	
Total dépenses aménagement	2 160,16	2 160,60	- 0,43	
Dépenses de construction				
Etudes	2 713,01	2 698,41	14,60	
Travaux	10 973,55	10 898,25	75,31	Travaux remboursés à SA PLAZZA
Frais	895,31	832,38	62,93	Augmentation des frais de gestion prolongement des délais
Dépenses pour imprévus	80,00	112,00	- 32,00	Ajustements avec avancement de l'opération
TVA complémentaire réglée	991,30	1 020,74	- 29,44	
TOTAL GENERAL DEPENSES	20 810,34	20 719,38	90,96	

Recettes en K€ TTC	Bilan TTC 31/12/03	Bilan TTC 31/12/02	Ecarts TTC
Cession ouvrages	16 658,90	16 658,90	0,00
Autres produits	4 151,44	4 291,23	- 139,79
TOTAL DES RECETTES	20 810,34	20 950,13	- 139,79

Les recettes des ventes d'ouvrages Marché, Cinéma, Brasserie restent identiques.

Dans les autres produits, la participation de la ville est ramenée de 3 847 K€ à 3 117 K€ en raison de la résorption de l'excédent (de 230 K€) exposé au précédent bilan.

Par contre, une somme complémentaire de 74 K€ a été payée au titre du permis de construire (TLE due au régime de POS, la ZAC ayant été annulée).

L'effort de la Ville reste stable ; il s'établit comme suit :

	Nouveau bilan	Précédent bilan	Ecart
Acquisition d'ouvrage	11 498 K€	11 498 K€	
Participation Equilibre	3 617 K€	3 847 K€	- 231
Excédent		- 230 K€	230
Participation/Taxe PC	74 K€		74
TOTAL	15 188 K€	15 115 K€	73 K€

Trésorerie et financement

Les principaux éléments se présentent comme suit :

En K€ TTC	Cumul à fin 2003	2004	2005	Ultérieur
Investissements				
Dépenses	19 664	731	361	54
Recettes hors participation	16 344	108	668	
Participations Ville	2 650	467	574	
Avances sur travaux	966	- 467	- 499	
Avances de trésorerie		+ 300		- 300
Trésorerie cumulée	296	- 26	354	- 354

soit pour la Ville de Besançon, une participation complémentaire à verser sur 2005 de 73 750 € TTC correspondant à la quote-part de la taxe sur Permis de Construire qu'elle a perçu en 2003 au titre du marché couvert.

Toutefois, compte tenu de l'avancement de la commercialisation du local brasserie évoquée ci-avant et à la situation prévisionnelle de la trésorerie à fin 2004 (- 363 K€), il est proposé à la Ville de Besançon :

- de consentir à l'opération une avance de trésorerie de 300 000 € sur une durée de 2 ans afin de limiter les charges financières consécutives à ce découvert,

- de proroger la durée de la concession de 2 ans, reportant ainsi son échéance au 31 décembre 2006.

En conséquence, le Conseil Municipal est invité à :

- approuver le bilan prévisionnel de l'opération «Marché Beaux-Arts» au 31/12/2003, portant les dépenses et recettes de l'opération à 20 810,34 K€ TTC

- approuver ce bilan prévisionnel et le Compte Rendu d'Activité à la Collectivité qui s'y rapporte

- approuver le bilan de trésorerie et l'échéancier de versement des participations et des avances de trésorerie évoquées, et inscrire les sommes correspondantes aux budgets concernés (2004 - 2005 - 2006)

	2004	2005	2006
Participation Ville/Equilibre	466 590 €	499 860 €	
Participation Ville/Taxe PC			
Avance Ville	300 000 €		
Remboursement d'avance	- 166 590 €	- 499 860 €	- 300 000 €

- consentir à la SEDD une avance de trésorerie de 300 000 €, non productrice d'intérêts, remboursable au plus tard le 31 décembre 2006 qui sera prélevée au chapitre 27.824/2764.95024.30100 de l'exercice courant, et autoriser M. le Maire à signer la convention correspondante avec la SEDD.

Les crédits nécessaires seront inscrits en dépenses par décision modificative de l'exercice courant.

- approuver le projet d'avenant n° 3 au traité de concession visant à reporter la date d'expiration de la convention signée entre la Ville de Besançon et la SEDD au 31 décembre 2006.

«M. Pascal BONNET : Monsieur le Maire, on peut prendre peut-être le temps de s'arrêter un peu sur ce sujet.

M. LE MAIRE : Je vous en prie.

M. Pascal BONNET : Sans entrer trop dans le débat, j'ai revu le document d'origine de CHORUS et j'ai vu, je n'en avais pas le souvenir, qu'il y avait une projection en terme d'emplois attendus, en particulier sur Marché Beaux-Arts et sur le quartier Saint-Jean. Sur Marché Beaux-Arts, on n'en est pas encore à pouvoir juger puisque la brasserie est en attente, les travaux sont en cours mais j'ai vu qu'il était question pour le quartier Saint-Jean de 15 emplois attendus correspondant à 10 entreprises commerciales ou artisanales. Je voudrais savoir si on a pu évaluer ce qu'il en est aujourd'hui et si pour Marché Beaux-Arts on est dans la perspective d'une cinquantaine d'emplois créés avec maintien des emplois existants ?

M. LE MAIRE : Je vais vous dire franchement, je ne peux pas vous répondre mais on peut regarder. Honnêtement je ne crois pas qu'on ait atteint les 15 emplois mais on va vérifier. Par contre Marché Beaux-Arts avec les emplois du cinéma, je pense qu'on n'est pas loin certainement de les atteindre. On essaiera de faire le bilan, ce n'est pas facile mais à première vue il semblerait que l'objectif est atteint ou sera atteint sur le marché quand il y aura la brasserie. Par contre sur le quartier Saint-Jean, à mon avis, ça me paraît plus difficile. Mais il faudra vérifier cela.

M. Michel JOSSE : Excusez-moi de revenir pour la troisième fois sur l'espace brasserie Marché Beaux-Arts. Naturellement les contacts devraient pouvoir se concrétiser par un accord pour la fin de l'année donc d'ici quelques jours. Mais comme je l'ai déjà dit, au lieu de laisser cet espace vide, il faudrait peut-être l'aménager et louer le fonds de commerce à quelqu'un, parce qu'avec les cafés qu'il y a déjà dans ce secteur, je vois mal un investisseur mettre 4 MF dans la mesure où il n'est pas sûr de «son coup». Alors pour faire vivre le Marché Beaux-Arts, pour avoir quelque chose, faites quelque chose je vous le répète deux fois, trois fois, quatre fois, je ne sais pas ce qu'en pense l'Adjoint MARIOT aussi mais ce serait une bonne solution.

M. LE MAIRE : Je vais vous répéter une fois, deux fois, trois fois, quatre fois, cinq fois qu'effectivement c'est un dossier qui avance difficilement. Nous, nous croyons à la réalité de cet emplacement mais ça ne se débloquera réellement, je pense, que lorsque la place sera terminée. Les investisseurs que j'ai pu voir tiennent aussi ce raisonnement. Je tiens à vous dire toutefois que cela ne coûte pas d'argent à la Ville puisqu'il y a des frais financiers qui courent mais ils seront intégrés dans le coût de l'opération, qui reste, malgré ce que vous dites, me semble-t-il, une bonne affaire puisqu'il n'y a pas de fonds de commerce et qu'entre autres le prix de vente inclut une licence 4 qui, à elle seule, vaut beaucoup d'argent.

M. Michel JOSSE : Ce ne sont pas les frais financiers qui me gênent, c'est le démarrage plus rapide...

M. LE MAIRE : Il y a au moins une chose sur laquelle je suis d'accord avec vous, j'aimerais bien qu'il y ait quelque chose là-bas. Nous nous investissons tous, Vincent, Jacques et moi-même. Je suis allé plusieurs fois faire visiter la brasserie à des investisseurs, pour l'instant on n'a pas de débouchés mais je suis optimiste, ça avance. Je reconnais humblement que ce n'est pas la première fois que je vous dis cela, je pensais il y a un an que nous avions trouvé une solution, ça n'a pas été le cas. Aidez-nous à trouver un acquéreur. Les seuls qui vont acheter c'est les banques ; est-ce que vous voulez qu'on mette une banque de plus dans ce secteur ? Je vous pose la question et je vous donne ma réponse, c'est non. Un professionnel philanthrope, un agent immobilier peut-être philanthrope pourrait s'y installer ? Pour l'instant, c'est une brasserie qui est prévue et on souhaite que ce soit effectivement une brasserie qui s'installe là.

M. Pascal BONNET : J'ai oublié de préciser tout à l'heure, mais vous ne serez sans doute pas surpris, qu'après une longue histoire de débat sur ce sujet nous étions au départ perplexes sur le projet dans sa globalité. La situation actuelle confirme certaines de nos inquiétudes et pour la brasserie, vous nous dites aujourd'hui qu'on a du mal à trouver donc vous ne serez sans doute pas surpris d'entendre que nous allons nous abstenir encore une fois sur ce projet.

M. LE MAIRE : J'espère que vous vous rappellerez vos doutes lorsque nous aurons un investisseur.

M. Vincent FUSTER : Sauf, Monsieur BONNET, que vous avez pu constater, sur la partie cinéma, qu'il y a une très forte augmentation globalement sur l'agglomération et que c'est un vrai succès donc je pense qu'il faut aussi souligner les choses positives.

M. LE MAIRE : Si on veut comme dit Vincent positiver les choses, je me souviens, et la presse s'en était largement fait l'écho, d'une opération que j'avais dû gérer avec Vincent et Jacques sur le cinéma Marché Beaux-Arts. Ce cinéma Marché Beaux-Arts, à part nous trois, plus grand monde y croyait. Je ne veux pas revenir sur le film, le véritable western qui s'est passé lorsqu'on a récupéré le chèque. Je ne sais plus ce que vous aviez fait à ce moment-là au niveau du vote, mais peu importe, personne n'aurait rien parié là-dessus. Nous, nous y avons cru, nous avons fait en sorte d'aboutir les trois avec nos services qui nous ont beaucoup aidés, avec la SCET qui nous a beaucoup aidés, avec DEXIA, avec le Crédit Local, avec tous nos partenaires de la SEDD, nous y avons cru. Que n'avons-nous pas entendu sur le cinéma, que ça n'allait jamais marcher, que cette affaire ne verrait pas le jour, que la Municipalité s'était plantée ; or qu'est-ce qu'on constate ? On constate, actuellement, que c'est un succès parce qu'à l'époque qu'avions-nous dit avec Vincent ? On pensait qu'un complexe cinématographique en centre-ville près d'une place avec des bars, des restaurants, un musée, un parking, cela pouvait marcher. Je pensais d'ailleurs que vous alliez me féliciter pour avoir mis le parking gratuit le dimanche matin mais le Conseil n'est pas encore terminé alors vous aurez encore le temps de le faire. Nous pensions que ce concept-là allait bien fonctionner. Aujourd'hui prenez acte que pour le cinéma nous ne nous étions pas trompés et

qu'on est au-delà de ce qui était prévu. Sur la brasserie, il y a des difficultés actuellement mais nous ne changeons pas comme cela d'orientations. Moi je crois à la brasserie, peut-être que je me trompe, mais je pense que lorsque cette place sera devenue une des plus belles places de la région, on va se battre pour avoir cet emplacement-là. Il y a eu les difficultés qu'on connaît au marché, le parking n'était pas connu. La place est en travaux, donc il n'y a pas d'investisseur. C'est comme pour TEMIS, on n'arrivait pas à vendre, maintenant je peux vous dire et Vincent aussi que ça démarre plutôt bien et on commence à voir les premières inaugurations à TEMIS. Marché Beaux-Arts c'est pareil, nous allons y arriver. Si nous n'y arrivons pas, on reverra. Celui qui va investir là, non seulement il aura une licence IV, ce qui est très rare à Besançon et vaut à peu près 100 000 €. Il va créer un fonds de commerce et non le racheter puisqu'il n'existe pas actuellement, c'est-à-dire qu'entre le fonds de commerce évalué à peu près à 250 000 € et la licence, 100 000 €, on a déjà quasiment 350 000 € qui sont payés et la différence, soit 250 000 €, c'est le bâtiment et si, dans quelques années il revend ce bâtiment il aura un fonds de commerce et la licence.

Je ne suis pas chargé de brader le patrimoine de la Ville. Quand j'ai voulu augmenter le prix de l'Hôtel des Bains on m'a dit que je le mettais trop cher, on l'a mis tellement cher qu'on l'a vendu 101 000 € de plus que ce que j'avais moi-même fixé. Alors peut-être que là je me trompe mais je le reconnaitrai si c'est le cas. C'est difficile mais laissez-nous encore un peu de temps et puis s'il le faut on fera autre chose.

M. Pascal BONNET : Je ne peux pas résister au plaisir de vous féliciter pour le cinéma et pour la gratuité du dimanche matin puisqu'on n'a pas souvent l'occasion de vous féliciter mais je voudrais dire aussi que la Ville à l'époque des débuts de ce débat sur Marché Beaux-Arts a voulu opposer Mégarama à Marché Beaux-Arts et je constate que les deux marchent bien et que c'est heureux pour la Ville et l'Agglomération.

M. LE MAIRE : Cher ami, le Président d'Agglomération se réjouit que le cinéma là-bas marche bien, ce n'est pas le même concept.

M. Pascal BONNET : Par ailleurs, pour le projet dans sa globalité il y a la question du dynamisme du secteur commercial du marché, des inquiétudes qu'il y a actuellement mais on est encore en travaux donc on jugera à plus long terme. Ceci dit, il y a des inquiétudes.

M. LE MAIRE : Il y a des inquiétudes mais je pense que la gratuité du parking le dimanche matin va en lever quelques-unes, j'espère en tout cas car c'est pour cela que nous l'avons fait».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission du Budget, le Conseil Municipal décide, à l'unanimité moins 10 abstentions, d'approuver les propositions du Rapporteur.

M. le Maire, M. LOYAT, M. FUSTER n'ont pas pris part au vote.

Récépissé préfectoral du 7 décembre 2004.