

## **Opération Marché Beaux-Arts - Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 30 juin 2005 - Convention de concession - Avenant n° 4 - Convention d'avance - Report de l'échéance de remboursement**

**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 2004. La place sera achevée fin novembre 2005 et inaugurée en décembre 2005.

2 - Une meilleure accessibilité au quartier avec un stationnement adapté.

Le parking public de 1 000 places a été ouvert le 25 août 2004. Les aménagements de ses abords fonctionnent depuis début 2005.

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 comme chaque année.

### **Avancement de l'opération Marché**

Le bilan présenté en 2004 faisait état de l'achèvement partiel de l'opération d'aménagement et de la question de la commercialisation du local Brasserie restant à régler.

### **Commercialisation de l'espace «Brasserie» - prospection/contact en cours**

Depuis le début de l'année 2003, différentes actions de commercialisation ont été menées par le Service Commercial de la SEDD de manière à sensibiliser la demande pour aboutir à la cession du dernier local disponible sur l'opération. Les démarches engagées ont porté sur une prospection régionale auprès des grandes tables bourguignonnes et sur le plan local par des interventions auprès des restaurateurs locaux.

En parallèle, des prospects n'intervenant pas systématiquement dans la restauration ont été rencontrés. Une vingtaine de prospects ont ainsi été approchés. Si certains ont manifesté un net intérêt pour l'opération, il ne reste aujourd'hui qu'un seul acquéreur potentiel qui envisage d'acquérir le local, après avoir engagé les aménagements intérieurs et l'exploitation de son commerce dans le cadre d'un bail précaire de 23 mois.

L'utilisation de la licence 4 acquise au démarrage de l'opération, lors de la libération des bâtiments préexistants sur le site, dont la validité a été prolongée par le Procureur de la République jusqu'à mi 2006 est prise en compte dans le bail précaire envisagé. Elle sera cédée avec les murs dans le cadre de la vente à intervenir.

Ce montage juridique, innovant dans le cadre de cette opération, suspend les hypothèses de reconfiguration du local qui ont pu être envisagées avec leur incidence, tant au niveau des travaux à engager, qu'au niveau du fonctionnement de l'ensemble, étant précisé que ces hypothèses ne seront écartées qu'après aboutissement de la vente des murs du local.

## Travaux

Les premières années d'exploitation ont 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. Sur la base des propositions faites par les techniciens en juillet 2004, des travaux de pose de grilles de décompression en façade du marché couvert avec remplacement de la batterie froide sur le groupe de ventilation ont été engagés par la SEDD après accord des services de la Ville de Besançon, fin d'année 2004, début d'année 2005, pour un fonctionnement normal durant l'été 2005

2) pour réduire le coût de gestion de la sécurité incendie, plusieurs solutions sont également soumises à l'Association Syndicale Libre et feront l'objet d'une décision de la Commission de Sécurité en décembre 2005 ou janvier 2006.

## Bilan financier

Le bilan actualisé au 31 décembre 2004 reste sensiblement identique au bilan précédent.

Principales évolutions du bilan par rapport au bilan approuvé par la Ville le 25 novembre 2004 :

### I - Dépenses

Elles se décomposent en 3 grands postes :

- dépenses d'aménagement
- dépenses de construction
- imprévus et TVA.

#### **1. Dépenses d'aménagement - 30 K€**

Globalement, les dépenses d'aménagement passent de 5 157 K€ TTC. à 5 121 K€ (avec la limitation des actions de communication qui pouvaient être engagées suite à la mise en service du Cinéma).

#### **2. Dépenses de construction**

Globalement, les dépenses de construction ressortent à 14 739 K€, pour 14 582 K€ au précédent bilan. Elles sont en augmentation de **+ 167 K€ TTC**.

Les principales évolutions résultent des postes suivants :

#### **Etudes - 10 K€**

L'achèvement des travaux ayant permis de clôturer la majorité des marchés d'études correspondants, limitant les provisions intégrées dans ce poste pour révision des derniers honoraires.

#### **Travaux + 55 K€**

L'enveloppe globale des travaux est portée de 10 974 K€ à 11 029 K€ TTC avec l'intégration dans ce poste :

- de travaux effectués dans le marché couvert, et pour l'essentiel, des travaux de rafraîchissement (+ 83 K€) ;
- la suppression de provisions pour révisions/actualisations consécutives à la clôture des marchés de travaux (- 27 K€).

Le nouveau bilan prévisionnel, comme les précédents, intègre une provision pour la réalisation d'aménagements complémentaires dans le local brasserie afin de favoriser sa commercialisation.

#### **Frais financiers - 5 K€**

Les frais financiers sont légèrement diminués, la trésorerie de l'opération ne laissant pas présager de découvert important sur l'exercice 2005.

#### **Charges de gestion et divers + 130 K€**

Le poste des charges de gestion de l'équipement (ASL) engendre l'essentiel de cette hausse, le portage de la brasserie étant pris en considération pour la quasi totalité de la durée restant à courir sur la concession de l'opération sur les bases actuelles des charges facturées par le Cabinet CURTET.

Par ailleurs, ce poste intègre une rémunération complémentaire au profit de l'aménageur de 10 K€ pour tenir compte des missions complémentaires qu'il sera amené à assurer au titre de la gestion provisoire du local pendant la période du bail précaire de 23 mois à régulariser.

#### **3. Dépenses pour imprévus - 98 K€**

L'opération évoluant, la provision pour imprévus subit les ajustements qui s'y rapportent. De 80 K€, cette provision a été ramenée à 40 K€.

Par ailleurs, les soldes de trésorerie / TVA complémentaire réglée évoluent en tenant compte de l'évolution dans le temps des dépenses et recettes de l'opération.

#### **II - Recettes**

Globalement le chiffre des recettes augmente dans les mêmes proportions que les dépenses (+ 32 K€).

1. Les recettes liées à la vente des ouvrages réalisés diminuent de 70 K€, une répercussion à la baisse du prix de vente de la brasserie au niveau du bilan ayant été opérée dans le nouveau bilan prévisionnel.

2. Cette diminution est toutefois compensée par une recette complémentaire en provenance de la location précaire préalable souhaitée par l'acquéreur présumé de cette cellule (+ 50 K€).

DEPENSES en K€ TTC	BILAN € TTC		Ecart TTC	BILAN € HT		Ecart HT
	31/12/2004	31/12/2003		31/12/2004	31/12/2003	
<b>DEPENSES D'AMENAGEMENT</b>						
Terrains et bâtiments acquis	2 829,25	2 829,25	0,00	2 829,25	2 829,25	0,00
Etudes aux tiers	414,39	415,04	- 0,65	344,06	344,60	- 0,54
TRAVAUX	1 876,95	1 912,87	37,32	1 739,58	1 769,61	31,12
<b>TOTAL DEPENSES D'AMENAGEMENT</b>	<b>5 120,59</b>	<b>5 157,16</b>	<b>-36,57</b>	<b>4 912,89</b>	<b>4 943,46</b>	<b>- 30,58</b>
<b>DEPENSES DE CONSTRUCTION</b>						
ETUDES	2 699,91	2 713,01	- 13,10	2 357,82	2 367,44	- 9,63
TRAVAUX	11 028,81	10 973,55	55,25	9 217,06	9 170,86	46,20
FRAIS	1 020,36	895,31	125,06	944,24	895,30	
DEPENSE POUR IMPREVUS	40,00	80,00	- 40,00	40,00	80,00	-40,00
<b>TOTAL DEPENSES de CONSTRUCTION</b>	<b>14 789,08</b>	<b>14 661,87</b>	<b>127,21</b>	<b>12 559,12</b>	<b>12 513,60</b>	<b>- 3,43</b>
TVA COMPLEMENTAIRE REGLEE	932,69	991,30	- 58,61	0,00		
<b>TOTAL GENERAL DEPENSES</b>	<b>20 842,37</b>	<b>20 810,34</b>	<b>32,03</b>	<b>17 472,01</b>	<b>17 457,07</b>	<b>14,94</b>

RECETTES en K€ TTC	BILAN TTC		Ecart TTC	BILAN HT		Ecart HT
	31/12/2004	31/12/2003		31/12/2004	au 31/12/03	
CESSION OUVRAGES	16 588,72	16 658,90	- 70,18	13 870,17	13 928,85	- 58,68
AUTRES PRODUITS	4 253,66	4 151,44	51,39	3 601,84	3 528,23	73,61
<b>TOTAL DES RECETTES</b>	<b>20 842,38</b>	<b>20 810,34</b>	<b>32,04</b>	<b>17 472,01</b>	<b>17 457,07</b>	<b>14,94</b>

#### Incidence sur la participation de la Ville

La participation de la Ville au déficit de l'opération se trouve ainsi portée de 3 617 K€ TTC à 3 667 K€ TTC (+ 50 K€).

Conséquences sur l'effort de la Ville de Besançon au titre de l'opération

	Nouveau bilan	Précédent bilan	Écarts
Acquisition d'ouvrage	11 498 K€	11 498 K€	
Participation équilibre	3 667 K€	3 617 K€	50 K€
Excédent			
Participation / Taxe PC	74 K€	74 K€	
	15 239 K€	15 188 K€	50 K€

#### IV - Trésorerie et financement

Les principaux éléments se présentent comme suit :

	Cumul à fin 2004	2005	2006	2007	Ultérieur
Investissements dépenses	19 912 K€	354 K€	197 K€	266 K€	113 K€
recettes hors participation	16 396 K€	17 K€	18 K€	671 K€	
Participation Ville de Besançon	3 117 K€	574 K€		50 K€	
Avance de trésorerie	466 K€	- 200 K€		- 300 K€	
Trésorerie cumulée	100 K€	137 K€	- 42 K€	113 K€	

*Mouvements 2005/poste des avances Ville de - 200 K€ = Remboursement par la SEDD de 500 K€ (solde des avances consenties par la Collectivité pour contribuer au financement général de l'opération) et encaissement de l'avance de 300 K€ adoptée par le Conseil Municipal en novembre 2004 /report de la vente de la brasserie).*

*Participation Ville 2005 de 574 K€ = reversement sous forme de participation des 500 K€ d'avance remboursés par la SEDD + participation complémentaire de 74 K€ TTC adoptée par le Conseil Municipal en novembre 2004 en contrepartie de la quote-part Ville des taxes / PC payées par la SEDD pour le marché couvert.*

Pour ce faire, il est donc proposé de prolonger de 2 ans l'avance complémentaire de 300 000 € adoptée par le Conseil Municipal en novembre 2004 dans le but de limiter les charges financières consécutives à ce découvert de trésorerie généré par le report de la cession de la brasserie.

En conséquence, sur avis favorable de la Commission Développement Local, il est proposé au Conseil Municipal :

- d'approuver le présent compte rendu d'activité de l'Opération «Marché Beaux-Arts» établi au 30 juin 2005, lequel intègre le bilan prévisionnel de l'opération révisé au 31 décembre 2004 ;

- d'approuver ce bilan nouveau prévisionnel qui porte les dépenses globales de l'Opération à 20 842 K€ TTC, en augmentation de 32 K€ par rapport au précédent bilan arrêté au 31 décembre 2003, avec une participation complémentaire de la Ville de Besançon au déficit de l'opération de 50 K€ TTC à régler en 2007 ;

- d'approuver l'échéancier prévisionnel de trésorerie et notamment le report du remboursement de l'avance de 300 000 € consentie par la Ville fin 2004 pour limiter les charges financières consécutives au portage du local «Brasserie» à la régularisation de la vente dudit local et au plus tard au 31 décembre 2008 et autorise M. le Maire ou son représentant à signer la convention qui s'y rapporte ;

- de décider d'inscrire les sommes correspondantes aux budgets concernées (2005 et 2007)

	Année 2005	Année 2006	Année 2007
Participation Ville/équilibre	573 606 €		50 000 €
Participation Ville/taxe PC			
Avance Ville - Remboursement d'avance	- 499 860 €		- 300 000 €

- d'approuver le projet d'avenant n° 4 au traité de concession :

. prorogeant la durée de la convention de concession d'aménagement signée entre la Ville de Besançon et la SEDD jusqu'au 31 décembre 2008,

. et prenant en considération les incidences de la gestion provisoire du local «brasserie» dans le cadre d'un bail précaire de 23 mois préalable à la régularisation de la vente sur les prestations de l'aménageur (rémunération complémentaire de 10 K€) ; sans changer sa rémunération globale sur les missions de base qui lui incombent actuellement au titre de la convention, mais en y apportant des adaptations dans l'échéancier de facturation pour tenir compte de cet allongement de durée,

- d'autoriser M. le Maire ou son représentant à signer cet avenant.

«**M. LE MAIRE** : M. JOSSE va nous parler de la brasserie, Jacques MARIOT on en est où ? (rires). C'est ça ta question Michel ?

**M. Michel JOSSE** : Je parle avant vous ou je parle après vous ?

**M. LE MAIRE** : Vas-y !

**M. Michel JOSSE** : Je suis quand même content qu'on s'oriente vers un bail précaire car cela fait deux ans que je le demande, donc ça c'est pas mal. Je regrette que la SEDD au point de vue commercialisation n'ait pas donné une certaine efficacité. On aurait pu étendre la commercialisation à des cabinets spécialisés car pendant deux ans on a payé des frais financiers et des charges locatives. Je voudrais poser aussi une question : en 2006, que devient la licence IV car si ce n'est pas exploité, elle doit tomber. Que fera-t-on de ce local, Monsieur MARIOT ?

**M. Pascal BONNET** : Je ne veux pas revenir sur un vieux débat Marché Beaux-Arts. Je veux simplement dire que comme pour la City, il y aura des abstentions.

**M. Jacques MARIOT** : La licence IV est prorogée jusqu'au 30 juin 2006. Après plusieurs interventions de la Ville, voilà où on en est aujourd'hui par rapport à cette licence.

**M. LE MAIRE** : Ce que M. JOSSE veut dire quand même, c'est que si on n'a pas vendu en juin, on la perd mais je crois qu'en ouvrant un jour on doit pouvoir la garder pour une année. Donc MARIOT et toi vous irez tenir la brasserie un jour, je crois que c'est ça la solution. Moi qui suis un vieux Bisontin comme vous, je me souviens qu'il y avait un restaurant dans le haut de la rue des Granges qui, chaque année, pour maintenir sa licence -tu t'en souviens Michel- ouvrait un jour par an. Il y a aussi le café des Montboucons.

Ce que j'ai déjà dit et que je redis publiquement afin que tout le monde m'entende, c'est qu'on soit très vigilant pour ne pas perdre cette licence car je suis intervenu avec le Directeur Général et l'Adjoint pour la conserver, on a eu une oreille attentive de M. le Procureur par rapport à ça. Je crois que maintenant il faut qu'on ait en juin quand même trouvé une solution, faute de quoi vous êtes condamnés un week-end à vendre des bières, à faire des sandwiches.

**M. Jacques MARIOT :** Je ne peux rien vous dire de plus qu'il y a un mois.

**M. Michel JOSSE :** Monsieur MARIOT, est-ce qu'on ne pourrait pas confier la commercialisation à des cabinets spécialisés qui prendraient l'affaire en main.

**M. LE MAIRE :** Pourquoi pas ?

**M. Michel JOSSE :** C'est cela qu'il faut faire car la SEDD n'a rien fait.

**M. Jacques MARIOT :** Non, il ne faut pas dire ça.

**M. Michel JOSSE :** Ou pas assez. Il faut se remuer. Je ne suis pas adjoint, Monsieur MARIOT, mais moi...

**M. LE MAIRE :** Tu n'es pas adjoint mais il ne tient qu'à toi...

**M. Michel JOSSE :** Si vous me donnez une délégation, je peux m'en occuper, il n'y a pas de problème.

**M. Jacques MARIOT :** Mais il faut chercher de votre côté !

**M. LE MAIRE :** Si Michel JOSSE a des solutions, il peut les proposer... pourquoi pas ?

**M. Jacques MARIOT :** On refera un point début janvier...

**M. LE MAIRE :** Il le faudra effectivement. Une affaire était en cours de réalisation, c'était quasiment fait...

**M. Jacques MARIOT :** Ça fait plusieurs fois.

**M. LE MAIRE :** Oui, plusieurs fois et là il y a des difficultés sur des problèmes que je ne veux pas évoquer publiquement mais qui ne sont pas liés à la qualité de la SEDD.

**Mme Françoise BRANGET :** On traite le problème avec dérision mais cette brasserie c'est quand même l'arlésienne. Le projet est engagé depuis 1996-1997, il y a presque dix ans on a racheté la licence IV à un bar qui a fermé avant la démolition, donc il y a dix ans qu'on la met sous le coude, en attente. Je veux bien mais enfin, les craintes et les réserves qu'on avaient eues au moment de la construction du projet se sont quand même révélées justes et le bilan financier, je suis quand même un peu surprise, est tout de même lourd de conséquence, 20 millions d'euros pour ce projet-là, ça fait 137 millions de francs à peu près, au départ le projet était à 90 millions d'euros. Donc on est largement derrière et on a des frais financiers récurrents parce qu'on n'a pas vendu cette brasserie... c'est tout.

**M. LE MAIRE :** Simplement, pour l'information du conseil, le prix de vente tient compte des frais financiers.

**Mme Françoise BRANGET :** Elle est déjà trop chère, c'est pour ça qu'elle n'a pas trouvé preneur».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission du Budget, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés (11 abstentions groupes UMP et UDF), décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

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

*Récépissé préfectoral du 23 décembre 2005.*