

Opération «Marché Beaux-Arts» - Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 mai 2007 - Bilan prévisionnel révisé au 31 décembre 2006

M. LE MAIRE, 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 :

- l'aménagement des espaces publics avec la création d'une place urbaine piétonne
- une meilleure accessibilité au quartier avec un stationnement adapté qui a vu la réalisation du parking public «Marché Beaux-Arts»
- la réalisation d'un grand marché couvert de centre-ville
- la création d'un complexe cinématographique.

Ces deux derniers volets sont réalisés par la SEDD dans le cadre de la convention d'aménagement dont le bilan annuel est présenté au conseil municipal.

I - Avancement de l'opération

L'année 2006 a vu l'aboutissement de la procédure de commercialisation de l'Espace «Brasserie» avec la signature d'une promesse de bail en avril 2006 et la régularisation en juillet 2006 d'un compromis de vente assorti d'un bail précaire de 23 mois maximum avec la Société PUNTHAIFOODCHAIN.

Les hypothèses de reconfiguration du local, envisagées à une époque, sont suspendues en raison de cet engagement. Toutefois, elles ne seront définitivement écartées que lorsque l'acte de vente du local sera signé.

Les deux licences IV acquises au démarrage de l'opération et prorogées par le Procureur de la République ont été intégrées dans le bail précaire de la Brasserie. Il était prévu de les céder avec les murs dans la vente à régulariser au plus tard en juin 2008.

A la demande de la commune, l'une des licences devra lui être remise afin de permettre l'ouverture d'un débit de boisson dans un autre point de l'opération.

II - Bilan financier

Le présent bilan prévisionnel révisé au 31 décembre 2006 a été établi sur les mêmes bases que les bilans prévisionnels précédents.

Les évolutions du nouveau bilan prévisionnel par rapport au dernier bilan approuvé par la Ville le 15 décembre 2006 peuvent être récapitulées comme suit :

Chiffres en €	Bilan au 31/12/2005	Bilan au 31/12/2006	Ecarts
Dépenses/Recettes Globales	21 212 060 € TTC 17 833 350 € HT	21 242 020 € TTC 17 866 360 € HT	29 960 € 33 010 €
Participation Ville à l'opération	4 055 621 € TTC	4 047 421 € TTC	8 200 €
Brasserie (cession + location)	700 560 € TTC	731 950 € TTC	31 390 €
Autres produits	326 860 € TTC	333 630 € TTC	6 770 €

Les évolutions concernent essentiellement les rubriques suivantes :

- cession et location de la Brasserie (+ 31 390 € TTC) :

Application du bail précaire signé en juillet 2006 prévoyant la prise en charge par le locataire des frais de gestion du local Brasserie.

- Effort de la collectivité : évolution fiscale / Récupération de la TVA sur les participations versées depuis 2004.

La SEDD a engagé une réclamation auprès des Services Fiscaux pour obtenir le remboursement de la TVA sur les participations d'équilibres versées aux opérations par les collectivités depuis 2004.

En mars 2007, les Services Fiscaux ont confirmé l'analyse de la SEDD et validé sa réclamation pour les montants payés assortis d'intérêts moratoires.

A - Dépenses

Le bilan prévisionnel révisé au 31 décembre 2006 les portent à 21 242 K€ soit une augmentation de 30 K€ TTC par rapport au bilan arrêté au 31 décembre 2005.

Les principales évolutions concernent :

A - 1. Dépenses d'aménagement - 13 K€

Globalement, les dépenses d'aménagement sont ramenées de 5 434 K€ à 5 421 K€ par suite de la suppression de la provision prise en considération au précédent bilan pour une éventuelle action de commercialisation à l'occasion de l'ouverture de la brasserie au public et non consommée en 2006.

A - 2. Dépenses de construction - 12 K€

Correspondant à des ajustements de frais de gestion au titre de l'Association Syndicale Libre en explicite (ASL).

A - 3. Dépenses pour imprévus : + 55 K€

Cette rubrique intègre la prise en compte au niveau du bilan de l'opération d'un risque de non recouvrement, par le nouveau syndic auprès d'un membre de l'ASL, d'une quote-part des charges de gestion de l'Ensemble Immobilier Complexe (EIC) (40 K€) préfinancées par l'opération pendant la 1^{ère} année de fonctionnement de l'équipement.

Par ailleurs, le rythme de réalisation des recettes et dépenses influe sur les mouvements de TVA encaissée et décaissée. La conséquence sur le bilan prévisionnel révisé se traduit par une augmentation de ce poste de + 15 K€.

B - Recettes

Globalement les recettes augmentent dans les mêmes proportions que les dépenses. Les variations concernent :

B - 1. les recettes liées à la gestion locative du local brasserie (+ 31 K€) : les dispositions du bail permettent à l'opération de répercuter au locataire une grande partie des frais de gestion afférents à ce local,

B - 2. les produits financiers générés par l'opération au titre de l'exercice 2006 (+ 6 K€),

B - 3. une diminution de l'effort de la collectivité de 8 K€ correspondant à la suppression de l'assujettissement à la TVA des subventions d'équilibre restant à verser par les collectivités aux opérations d'aménagement.

Ainsi, la participation prévue en 2008 au bilan établi au 31 décembre 2005 pour 50 K€ est ramenée à 42 K€.

A noter que le remboursement de la TVA inhérente aux participations versées en 2004, 2005 et 2006 que le Trésor Public s'est engagé à effectuer n'est pas intégré dans les chiffres du présent bilan révisé, son montant définitif n'étant pas encore connu.

C - Trésorerie et financement

Les principaux éléments se présentent comme suit :

En K€ TTC	Cumul à fin 2005	2006	2007	2008	Ultérieur
Investissements					
Dépenses	20 381	180	367	313	
Recettes hors participation Ville	16 731	43	118	617	
Participation Ville	3 190	500	0	42	
Avance de trésorerie	800	- 500		- 300	
Trésorerie/Période	340	- 137	- 249	46	0
Trésorerie cumulée	340	203		0	0

La participation de la Ville et le remboursement d'avance de 500 K€ réalisés en 2006 dans le tableau ci-dessus concernent des inscriptions comptabilisées par la SEDD en début d'année 2006 mais constatées par la Ville de Besançon dans ses comptes en fin d'année 2005.

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 31 mai 2007, lequel intègre le bilan prévisionnel de l'opération révisé au 31 décembre 2006,

- d'approuver ce nouveau bilan prévisionnel qui porte les dépenses globales de l'opération à 21 242 K€ TTC, en augmentation de 30 K€ par rapport au précédent bilan arrêté au 31 décembre 2005,

- d'approuver l'effort global de la collectivité à cette opération qui ressort à 15 545 K€ TTC, en diminution de - 8 K€ par rapport au bilan prévisionnel révisé au 31 décembre 2005, par application d'une circulaire fiscale adoptée en 2006 visant à la suppression de la TVA sur les subventions et participations d'équilibre versées aux opérations d'aménagement.

Après en avoir délibéré et sur avis favorables unanimes des Commissions n° 3 et du Budget, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés, décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

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

Récépissé préfectoral du 20 septembre 2007.