

## **Opération Marché/Beaux-Arts - Pré-bilan de clôture au 31 mars 2009 - Acquisition à la sedD des lots de volume 1 et 13**

*M. l'Adjoint LOYAT, Rapporteur :*

### **I. BILAN PHYSIQUE**

#### **1. Procédure administrative - Concession**

A l'issue des études de faisabilité engagées précédemment, le Conseil Municipal du 20 mai 1996 a pris la décision d'engager l'opération dans une phase d'études opérationnelles après avoir créé la ZAC «Marché/Beaux-Arts» et d'en confier la réalisation à la sedD dans le cadre d'une convention de concession décomposée en une phase d'études et une phase de réalisation à confirmer en fonction des conclusions de ces études.

Après enquête publique, le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par le Conseil Municipal le 22 juin 1998. Parallèlement, ce dernier a confirmé la mission de la sedD pour la réalisation de l'opération.

Les recours déposés à l'encontre de cette procédure tant par des particuliers que par des Associations (cinq associations) ont amené le Tribunal Administratif de Besançon à annuler la délibération en date du 22 juin 1998 approuvant le PAZ de la ZAC Marché Beaux-Arts, pour défaut d'affichage de l'arrêté de la Ville de mise à l'enquête.

Le Conseil Municipal a, par délibération en date du 17 janvier 2000, décidé d'engager une procédure de modification du POS Centre de la ville sur un secteur incluant le projet Marché/Beaux-Arts, en le dotant d'un règlement identique à celui du PAZ annulé, tout en poursuivant la procédure judiciaire en interjetant appel de la décision du Tribunal Administratif.

L'enquête du POS s'est déroulée du 7 mars au 14 avril. La commission d'enquête a formulé un avis favorable. Le Conseil Municipal s'est à nouveau réuni le 29 mai 2000 pour approuver la modification du POS et redonner ainsi une base réglementaire au projet moins de 6 mois après l'annulation du PAZ.

Concomitamment, la Ville de Besançon et la sedD ont décidé de mettre fin à la concession d'aménagement de la ZAC Marché Beaux-Arts engagée aux termes de la délibération du 20 mai 1996 et de lui substituer une concession d'aménagement hors procédure, qui s'inscrit dans la continuité des actions et des missions engagées précédemment.

Ainsi, dans sa séance du 17 janvier 2000, le Conseil Municipal a acté la résiliation de la concession passée entre la Ville de Besançon et la sedD pour la réalisation de la ZAC Marché Beaux-Arts, et l'engagement d'une nouvelle concession hors procédure.

Le protocole d'accord mettant fin à cette première concession et une nouvelle convention de concession ont ainsi été signés le 18 janvier 2000. Cette dernière qui s'inscrit dans la continuité des actions engagées précédemment porte sur :

- la mise en œuvre de l'ensemble des actions nécessaires à la réalisation d'un bâtiment comprenant plusieurs volumes, les uns à l'usage d'un cinéma multiplexe, d'autres à usage de marché couvert et de parking, d'autres encore à usage de locaux de restauration, le surplus à usage combles aménageables ;

- la réalisation des études des ouvrages, des aménagements et des espaces publics nécessaires au fonctionnement de l'immeuble et plus généralement utiles à la réalisation de l'opération d'aménagement.

Les missions de la sedD comprennent les études, les acquisitions foncières, la réalisation des travaux d'aménagement et de construction des équipements de superstructure, l'exécution de l'ensemble des missions de coordination nécessaire au bon déroulement de l'opération, notamment la gestion, l'animation et la cession des terrains ou volumes équipés.

Dans ce cadre, et pour tenir compte des aléas rencontrés tout au cours du déroulement de l'opération, certaines missions complémentaires ont été confiées à la sedD :

- aux termes d'un avenant n° 1 en date du 20 novembre 2000 :

- une mission d'assistance à la Ville pour la mise en place de la gestion des parties communes de l'équipement et du marché couvert ;
- une mission complémentaire pour la commercialisation de la brasserie : la Ville de Besançon ne souhaitant plus devenir propriétaire de cet équipement, l'hypothèse d'une cession des murs à un investisseur institutionnel avec recherche d'un exploitant a été privilégiée dans un premier temps ;

- aux termes d'un avenant n° 2 en date du 18 octobre 2002 :

- une mission d'assistance à la Ville pour assurer la mise en fonctionnement du marché couvert et de l'équipement (fonctions de syndic provisoire, avec participation à la désignation d'un syndic professionnel) ;
- une mission de coordination et de suivi des interfaces techniques, liées à la mise en service progressive de l'équipement compte tenu des différents aléas liés à la cession du complexe cinématographique et de la réalisation de ses aménagements.

- aux termes d'un avenant n° 3, en date du 15 janvier 2005 qui, tout en prorogeant la durée de la mission de la sedD de 2 années supplémentaires, prenait en considération une adaptation des modalités de rémunérations de la sedD pour tenir compte de ses prestations.

- aux termes d'un avenant n° 4 en date du 15 mai 2006 :

- permettant à la sedD de procéder à une mise en location de la brasserie dans le cadre d'un bail précaire assorti d'une promesse d'achat, dans le cadre de la commercialisation de ce dernier équipement,
- sur une durée de concession prorogée à nouveau jusqu'au 31 décembre 2008.

## **2. Maîtrise foncière**

La sedD s'est rendue propriétaire de l'ensemble des parcelles formant l'Ilot Pâris. L'essentiel de ces acquisitions a été effectué en 1998 avec le rachat amiable des commerces, des immeubles et les relogements des locataires en place.

Toutefois, l'engagement opérationnel a été retardé pour le recours à l'expropriation pour acquérir une dernière propriété. La procédure qui a été menée jusqu'en appel, à l'initiative des propriétaires, a toutefois contribué à limiter les coûts d'acquisition, la Cour d'Appel de Besançon ayant revu à la baisse le montant de l'indemnité globale d'expropriation souhaitée.

La cession du foncier appartenant à la Ville a été réalisée le 10 juin 1999 au franc symbolique, le bilan de l'opération ayant l'obligation de valoriser ces biens au prix de leur acquisition par la Ville de Besançon (écritures pour ordre en charges et en produits).

- Déclaration d'utilité publique

L'arrêté préfectoral du 30 mai 1997 déclarant d'utilité publique le projet Marché Beaux-Arts et déclarant les immeubles cessibles au profit de la Ville de Besançon et de la sedD a fait l'objet de deux recours au Tribunal Administratif le 30 juillet 1997 par une association, et le 26 novembre 1997 par un exproprié.

Dans son jugement du 17 décembre 1998, le Tribunal Administratif de Besançon a rejeté les deux requêtes.

- Etat des acquisitions

Le tableau ci-après récapitule l'ensemble des acquisitions qui ont été réalisées dans le cadre de cette opération :

**Détail des acquisitions arrêté au 31 mars 2009**

Date de l'acte	Nom du vendeur	Référence cadastrale	Surface en m <sup>2</sup>	Montant TTC
24/09/1997	M. et Mme JACOB	Lots 1-2-3-4		87 048,39
12/02/1998	SARL Le Tapas	Fonds commerce		173 029,63
31/10/1997	M. et Mme MICHEL	Lot 8	106/1000 <sup>ème</sup>	32 624,09
12/12/1997	M. et Mme MARCHAL	Lot 9	63/1000 <sup>ème</sup>	25 916,33
28/10/1997	Mme MILLARD	Lot 5		63 571,24
14/10/1997	M. et Mme ROMAND	Lot 7	85/1000 <sup>ème</sup>	29 270,21
31/12/1997	M. COULON et Mme ERNULT	Fonds commerce		50 765,52
31/12/1997	M. PINTO DA SILVA	AE73	161	609 796,07
31/03/1998	EURL Globe STUDIO	AE74 Fonds commerce	176	823 224,69
28/04/1998	M. et Mme GAULARD	AE75	70	137 204,12
24/02/1998	M. DJOURADO	AE10		45 734,71
19/05/1999	BOUDET	AE72		641 612,48
<b>TOTAUX</b>				<b>2 719 797,49</b>

### 3. Autorisations administratives liées aux travaux

#### Permis de démolir

Le permis de démolir de l'ancien marché couvert (pavillon de type Baltard) a été délivré le 4 novembre 1998. Il a fait l'objet de plusieurs recours qui ont tous été rejetés par le Tribunal Administratif.

Le permis de démolir de l'Ilot Pâris a été délivré le 23 décembre 1998.

L'ensemble des recours contre les permis de démolir ont été rejetés par le Tribunal Administratif, notamment par jugement du 9 décembre 1999.

#### Permis de construire

Un premier permis de construire a été obtenu le 30 juin 1999. Il a fait l'objet de deux recours sur le fond.

L'annulation du PAZ par le Tribunal Administratif a rétabli le POS comme règlement d'urbanisme de référence. Elle a amené 5 associations à déposer devant le Tribunal Administratif en avril 2000 une

demande de sursis à exécution de travaux relevant du permis de construire. Cette procédure a ainsi conduit la Ville à prendre un arrêté de retrait de ce permis avant que le Tribunal Administratif ne statue.

Concomitamment, un nouveau permis déposé en avril 2000 par la sedD a pu être instruit et délivré par la Ville le 8 juin 2000 sur la base du POS modifié par délibération du 29 mai. C'est sur la base de ce nouveau permis que les travaux de construction ont été poursuivis sans interruption.

Les recours déposés à l'encontre de ce nouveau permis de construire ont tous été rejetés.

#### **4. Les commerçants**

##### ***Réalisation d'une structure provisoire d'accueil et transfert des commerçants***

Les onze commerçants de l'ancien pavillon de type Baltard ont pu poursuivre leur activité. A cette fin, ils ont été déplacés dans une structure provisoire installée sur la Place de la Révolution, en extension de la halle pré-existante.

##### ***Démontage du pavillon de type Baltard***

Les travaux de démontage du pavillon Baltard se sont déroulés de décembre 1998 à mars 1999.

##### ***Transfert définitif des commerçants dans le marché couvert***

En concertation avec les partenaires économiques et les représentants des commerçants, la Ville a défini les modalités de transfert des commerçants, en 2002 (droits de place, nouveau règlement intérieur du marché...). La sedD a rencontré individuellement et accompagné les commerçants dans leur projet d'implantation de stands et de réserves, en adaptant au mieux leurs contraintes professionnelles notamment et de leurs souhaits.

##### ***Démolition de la structure provisoire***

La sedD a procédé à la démolition de la structure provisoire située sur la Place du Marché, à l'automne 2002.

##### ***Mise en fonctionnement de l'équipement et du marché***

Avant l'ouverture du marché couvert le 3 septembre 2002, la sedD a assisté la Ville dans le choix du mode de gestion du marché, dans l'établissement de son budget prévisionnel, et dans la définition du choix des prestataires pour le fonctionnement du marché. Par ailleurs, afin de préparer la mise en fonctionnement de l'équipement, la sedD a assuré la mission de Directeur provisoire de l'Association Syndicale Libre Marché-Beaux-Arts. Dans ce cadre, elle a assisté la Ville dans l'établissement du budget prévisionnel et a organisé des consultations afin de retenir les prestataires permettant le fonctionnement de l'ASL : prestataire en charge de la gestion de la surveillance du bâtiment (sécurité incendie), Directeur de l'ASL, assurances, contrats de maintenance des équipements communs, abonnements EDF, France Télécom, Gaz...

Aujourd'hui, la sedD qui a cédé l'ensemble des biens réalisés dans le cadre de la concession, n'intervient plus dans cette ASL.

#### **5. Commercialisation**

##### ***Composition et fonctionnement de l'Équipement (Ensemble Immobilier Complexe «Marché Beaux-Arts»).***

L'état descriptif de division en volumes et le cahier des charges de l'EIC dressé par Me MARCOT, notaire à Besançon le 26 avril 2000 a été publié au Bureau des Hypothèques de Besançon le 21 juin 2000. Il comporte les charges et conditions qui régissent les relations, conventions ou servitudes qui peuvent

concerner à la fois les volumes les uns par rapport aux autres ou l'un ou plusieurs volumes par rapport à leur environnement immédiat.

L'état descriptif de division en volume a fait l'objet d'un modificatif par acte des 4, 5 et 6 novembre 2008 publié au Bureau des Hypothèques de Besançon le 5 décembre 2008 suite notamment aux échanges de volumes intervenus dans les combles de l'EIC entre la Ville de Besançon et la SAS PATHE (Acte des 21 et 27 avril 2009 publié au Bureau des Hypothèques le 25 juin 2009).

Par ailleurs, les statuts de l'Association Syndicale libre constituée entre les propriétaires des volumes a fait l'objet d'un acte authentique reçu par Me MARCOT le 26 avril 2000.

A noter enfin que la sedD a cédé à la Ville de Besançon le lot de volume n° 19 correspondant à une issue de secours située dans les combles de l'EIC suite à délibération du Conseil Municipal du 11 décembre 2008. L'acte correspondant a été signé le 22 décembre 2008 et publié au Bureau des Hypothèques de Besançon le 9 janvier 2009.

Deux lots de volume restent à céder, à l'euro symbolique, par la sedD à la Ville de Besançon ; il s'agit du lot de volume n° 13 qui correspond à l'entier droit de surélévation de l'EIC et du lot de volume n° 1 qui correspond au tréfonds de l'EIC.

#### ***Espace Marché Couvert, parkings et combles associés (vente de locaux achevés)***

Cession au profit de la Ville de Besançon intervenue par acte notarié du 12 juillet 2002.

#### ***Complexe cinématographique***

L'acte authentique de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) de l'espace destiné à l'aménagement d'un complexe cinématographique de 8 salles a été signé par la sedD avec la SA PLAZZA le 26 avril 2000. Il portait sur un montant de 4 421 478,85 € TTC, avec la constatation d'un versement cumulé à hauteur de 30 % du prix, le solde étant payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux de construction.

L'échéancier de ces paiements n'ayant pas été respecté, diverses procédures ont été mises en œuvre. D'abord amiables, elles sont devenues judiciaires à partir de septembre 2001. Après avoir envisagé la résolution de la vente, la sedD, en accord avec la Ville de Besançon, a ensuite enclenché une procédure de saisie immobilière, avec attribution du prix pour recouvrer le montant de sa créance et des frais induits. Plusieurs reports d'audiences ont eu lieu tandis qu'en parallèle des négociations amiables étaient menées.

Elles ont abouti à la signature d'un protocole d'accord le 11 octobre 2002 entre la SA PLAZZA, EUROPALACES, la SA Colisée, M. KIEFER et la sedD avec l'appui de la Ville de Besançon, afin de déterminer ou de préciser les nouveaux engagements des parties jusqu'à l'ouverture du multiplexe, et de régler l'ensemble des problèmes et des litiges en cours. Un versement significatif de la SA PLAZZA a été exigé à la signature de ce document.

Le règlement du solde est intervenu en janvier 2003. Il prenait en considération les frais financiers et frais de procédure supportés par l'opération.

#### ***Commercialisation de la brasserie***

Prenant en considération les montages envisagés pour la cession de ce local, à savoir la cession du tout à un investisseur exploitant, ou la cession des murs à un investisseur et la cession du fonds à un exploitant, la sedD a engagé différentes recherches et démarches qui se sont avérées infructueuses.

La cession de cet ouvrage a alors été imaginée sous une autre configuration : la cession du local à l'issue d'une période de location.

C'est ainsi que la sedD, avec l'accord de la Ville de Besançon, a signé en juillet 2006 un compromis de vente assorti d'un bail précaire de 23 mois avec la Société PUMTHAIFOODCHAIN. L'acte de vente a été signé le 25 juillet 2008, la location ayant été prolongée de quelques semaines pour permettre le déblocage des prêts contractés par l'acquéreur.

#### ***Licences IV permettant l'exploitation d'un débit de boisson***

Les deux licences IV acquises au démarrage de l'opération avec les fonds de commerces existants sur le site étaient prévues d'être cédées avec la brasserie après avoir été prorogées par le Juge.

Finalement, une seule licence IV a été vendue à la Société PUMTHAIFOODCHAIN.

L'autre licence a été remise à la Ville de Besançon afin de permettre l'ouverture d'un débit de boisson dans un autre point de l'opération.

### **6. Travaux**

Dans le cadre de cette opération Marché Beaux-Arts, différents travaux ont été mis en œuvre.

#### ***Construction et démolition d'une structure provisoire d'accueil des commerçants***

Déjà évoqué ci-avant.

#### ***Dévoisement des réseaux***

La première phase de dévoisement des réseaux téléphoniques, d'assainissement, d'eau potable, de gaz et d'électricité, au niveau des rues Petit, Pâris et Goudimel, s'est achevée début août 1999. La deuxième phase a été réalisée avec le tunnel d'accès au parking situé en sous-sol de l'équipement principal.

#### ***Etude archéologique sur le bâti***

Une étude archéologique du bâti de l'Ilot Pâris s'est déroulée aux mois de mai et juin 1999. La convention avec le Service Régional de l'Archéologie a été signée le 13 août 1999. Les fouilles qui ont débuté le 23 août 1999 dans l'emprise de l'ancien marché couvert se sont poursuivies à partir de décembre 1999 jusqu'à mi-mai 2000 dans l'emprise de l'Ilot Pâris, soit avec un retard d'environ 4,5 mois sur le planning initial, d'une part du fait des intempéries et d'autre part en raison des divers travaux de soutènement et de protection qui ont dû être réalisés sur les parois de murs conservées.

#### ***Travaux de construction de l'Ensemble Immobilier Complexe***

L'Ordre de Service de démarrage des travaux a été notifié à l'Entreprise GTFC le 7 juillet 1999. Après une phase de préparation de chantier, les travaux ont démarré par le désamiantage de l'Ilot Pâris et la mise en place des parois de soutènement (parois berlinoises), mi-août 1999. Les travaux de démolition de l'Ilot Pâris ont duré plus longtemps que prévu initialement en raison notamment du démontage soigneux de la façade intérieure située dans la cour du 1 rue Gustave Courbet, de la mise en œuvre délicate des étalements de façade et des travaux de désamiantage. Ils se sont achevés le 6 décembre 1999.

La réalisation des pieux s'est achevée en juillet 2000. L'installation de la grue en août 2000 a permis la construction du clos couvert de l'équipement qui s'est achevée en mars 2002, avec la possibilité d'intervenir sur les aménagements intérieurs des équipements internes dès novembre 2001 compte tenu des conditions techniques de réalisation mises en œuvre.

- Aménagements intérieurs du marché couvert :

Les 43 stands pré-équipés et les réserves pour les commerçants ont été réalisés pour l'ouverture du marché en septembre 2002. Certaines adaptations ont été ensuite réalisées pour contribuer au bon fonctionnement de l'ouvrage.

- La livraison du clos et couvert du cinéma :

La livraison des locaux bruts du cinéma à la SA PLAZZA a été opérée dès l'encaissement par la sedD des sommes qui lui étaient dues. 8 salles de cinéma, de tailles diverses (de 89 places à 396 places) pour une capacité totale de 1 332 places, ont ensuite été aménagées. L'ouverture au public a eu lieu le 26 novembre 2003.

- La livraison de la brasserie :

Dès la signature du compromis de vente assorti du bail précaire cité précédemment, les murs de la brasserie et la licence IV ont été mis à disposition de la Société PUMTHAIFOODCHAIN qui avait en charge d'aménager les locaux.

### ***Les aléas de la gestion***

- Amélioration du système de rafraîchissement d'air à l'intérieur du marché :

Les chaleurs de l'été 2003, première année d'exploitation et année test pour le fonctionnement de l'équipement «Marché Couvert», ont révélé une insuffisance du système de rafraîchissement d'air à l'intérieur du Marché, provoquant de l'inconfort aux utilisateurs en raison d'une température trop élevée et surtout constante, en comparaison avec la température extérieure qui varie (baisses nocturnes).

Malgré les conclusions de bon fonctionnement des appareils installés rendues par les experts missionnés par l'Assurance «Dommage-Ouvrages», la sedD, a réalisé au début de l'année 2005 les travaux complémentaires retenus en accord avec les Services de la Ville de Besançon pour améliorer le confort des usagers et le refroidissement du volume.

- Sécurité Incendie :

Les démarches pour adapter à l'ouvrage les mesures destinées à assurer la sécurité des biens et des personnes en limitant les coûts d'exploitation ont abouti à une décision favorable de la Sous-Commission ERP/IGH du Doubs en date du 19 novembre 2005. Cette dernière a admis une planification dans la fréquentation des équipements en tenant compte des horaires d'ouverture et des plages d'affluence propres à chacun des locaux ainsi qu'une nouvelle organisation du Service de sécurité qui impose la mise en place d'un chef de postes SSIAP 2 en permanence et d'un ou plusieurs agents SSIAP 1 placé sous la Direction d'un responsable unique de la Sécurité.

Cette décision a été suivie d'une convention d'adhésion au service de sécurité adoptée par l'ASL le 1<sup>er</sup> mars 2006. Cette convention prévoit la mise à disposition d'agents SSIAP 1 par ses membres ou fournis par un prestataire extérieur en cas de défaillance, avec l'objectif de respecter les obligations imposées par la Commission de Sécurité à meilleur coût.

## **7. Communication**

L'opération a fait l'objet d'une importante campagne de communication, avec pour objectif l'information du public et son adhésion, tant sur le plan des finalités de l'opération, que de son déroulement opérationnel et des perturbations transitoires subies par le quartier (circulation, stationnement, modifications du commerce).

C'est ainsi que maquette, expositions, lettre d'information, panneaux sur site, belvédère d'observation des fouilles archéologiques, visites guidées, se sont succédé jusqu'au démarrage de la construction de l'équipement fin 1999.



## II. BILAN FINANCIER

Ce bilan financier globalise l'ensemble des dépenses et recettes engagées par la sedD dans le cadre de l'opération de concession. Il se décompose comme suit et fait apparaître un excédent prévisionnel de 265 872,17 €, qui, conformément aux dispositions du traité de concession est à restituer à la Ville de Besancon concédante :

ACTIF	REALISE	A REALISER	TOTAL	PASSIF	REALISE	A REALISER	TOTAL
DEPENSES				RECETTES			
Acquisitions	3 203 680,69	0,00	3 203 680,69	Cessions	16 557 218,95	0,00	16 557 218,95
Etudes	2 412 782,15	7 575,12	2 420 357,27	Participations et subventions	3 835 143,68	0,00	3 835 143,68
Travaux	11 752 167,67	11 960,00	11 764 127,67	Produits de gestion et divers	698 494,62	17 216,50	715 711,12
Fonds de concours versés	183 892,00	0,00	183 892,00	Fonds de concours reçus	183 892,00	0,00	183 892,00
Frais financiers	64 627,45	0,00	64 627,45				
Frais sur ventes et divers	641 655,25	36 226,56	677 881,81				
Rémunérations de la société	1 814 122,07	121 443,85	1 935 565,92				
TVA déductible	- 2 415 295,25	- 7 827,16	- 2 423 122,41	TVA collectée	- 3 199 083,18	0,00	- 3 199 083,18
<b>TOTAL DES DEPENSES HT</b>	<b>17 657 632,03</b>	<b>169 378,37</b>	<b>17 827 010,40</b>	<b>TOTAL DES RECETTES HT</b>	<b>18 075 666,07</b>	<b>17 216,50</b>	<b>18 092 882,57</b>
EMPLOIS				RESSOURCES			
Remboursements d'emprunts	0,00	0,00	0,00	Mobilisation d'emprunts	0,00	0,00	0,00
Remboursement d'avances	12 764 481,66	0,00	12 764 481,66	Mobilisations d'avances	12 764 481,66	0,00	12 764 481,66
Avances inter-opération	0,00	0,00	0,00	Avances inter-opération	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL DES DECAISSEMENTS</b>	<b>30 422 113,69</b>	<b>169 378,37</b>	<b>30 591 492,06</b>	<b>TOTAL DES ENCAISSEMENTS</b>	<b>30 840 147,73</b>	<b>17 216,50</b>	<b>30 857 364,23</b>
<b>SOLDE DE L'OPERATION</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>SOLDE DE L'OPERATION</b>	<b>418 034,04</b>		<b>265 872,17</b>

### DETAIL DES CESSIONS : arrêté au 31 mars 2009

Date de l'acte	Nom de l'acquéreur	Montant TTC
26/04/2000	SA PLAZZA	4 421 478,85
25/07/2008	PUMTHAIFOODCHAIN	637 707,20
12/07/2002	VILLE DE BESANÇON	11 498 032,90
<b>TOTAUX</b>		<b>16 557 218,95</b>

## DETAIL DU «A REALISER» au 31 mars 2009

ACTIF			PASSIF		
<b>ACQUISITIONS</b>		<b>0,00</b>	<b>CESSIONS</b>		<b>0,00</b>
Autres frais			Cessions terrain tiers		
<b>ACQUISITIONS</b>		<b>0,00</b>	Cessions terrain collectivité en art. 1042 (selon avis des domaines)		
Géomètre			Cessions d'ouvrage	0,00	
<b>ETUDES</b>		<b>7 575,12</b>	Acompte sur cessions		
Honoraires, BET et Architectes (base rém construction)	7 575,12		<b>PARTICIPATIONS &amp; SUBVENTIONS</b>		<b>0,00</b>
<b>TRAVAUX</b>		<b>11 960,00</b>	Participations		
Travaux divers	11 960,00		Subventions		
<b>FRAIS SUR VENTES ET DIVERS</b>		<b>36 226,56</b>	Participation d'équilibre	0,00	
Curtet	17 940,00		Participation d'équipement		
Assurances	3 000,00		Autres participations		
Charges locatives	4 306,56		<b>PRODUITS DIVERS DE GESTION</b>		<b>17 216,50</b>
Frais sur ventes notaire	5 000,00		Produits financiers	17 216,50	
Frais sur vente géomètre	5 980,00		Loyers		
<b>FRAIS DE SOCIÉTÉ</b>		<b>121 443,85</b>	Dossiers appel d'offre		
Rémunération sur construction	63 590,24		<b>FINANCEMENT</b>		<b>0,00</b>
Rémunération sur cessions			Mobilisation d'emprunts		
Rémunération de liquidation	57 853,61		Mobilisation d'avances		
<b>FINANCEMENT</b>		<b>0,00</b>	Avance inter-opération reçue		
Remboursement d'emprunt			<b>TVA COLLECTÉE</b>		<b>0,00</b>
Remboursement d'avances	0,00		TVA collectée		
Avance inter-opération versée			TVA sur participation d'équilibre	0,00	
<b>TVA DÉDUCTIBLE</b>	<b>- 7 827,16</b>	<b>- 7 827,16</b>			
<b>TOTAL</b>	<b>169 378,37</b>	<b>169 378,37</b>	<b>TOTAL</b>	<b>17 216,50</b>	<b>17 216,50</b>

Bien que l'opération soit physiquement achevée, quelques dépenses sont encore à régler au niveau du bilan. Il s'agit outre la rémunération de la sedD au titre de la clôture de l'opération, du solde des comptes de gestion 2008 qui ne seront définitifs qu'après l'approbation des comptes de l'EIC par l'assemblée générale en milieu d'année 2009.

Il y a lieu également pour la sedD de céder à la Ville de Besançon, à l'euro symbolique, les lots de volume 1 et 13 de l'EIC.

## Propositions

Le Conseil Municipal est invité à :

- approuver le pré-bilan de clôture de la concession «Marché Beaux-Arts» établi au 31 mai 2009 qui se décompose comme suit :

- en charges pour un total de 17 827 010,40 € HT :

· acquisitions, études et travaux pour	17 388 165,63 € TTC
· autres frais (fonds de concours, frais financiers, frais sur vente...) pour	926 401,26 € TTC
· rémunération du concessionnaire pour	1 935 565,92 €
· TVA déductible pour	- 2 423 122,41 €

- en produits pour un total de 18 092 882,57 € HT :

· cessions pour	16 557 218,95 € TTC
· participations du concédant	3 519 857,46 €
· effort de la Ville sur le foncier	315 286,22 €
· produits divers et fonds de concours reçus	899 603,12 €
· TVA collectée	- 3 199 083,18 €

- constater un excédent provisoire de 265 872,17 €, qui sera réajusté à l'occasion du bilan définitif qui sera présenté à la Ville après les derniers mouvements financiers. Cet excédent sera reversé par la sedD à la Ville dans le mois qui suit la réception du titre de recette,

- autoriser M. le Maire à procéder à toute démarche utile en vue de la clôture de la concession «Marché Beaux-Arts»,

- donner quitus à l'aménageur (sedD) pour l'ensemble de ses missions au titre du traité de concession et de ses avenants,

- se prononcer favorablement sur l'acquisition à la sedD, à l'euro symbolique, des lots de volume n° 1 et 13 de l'EIC,

- autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer l'acte à intervenir.

Après en avoir délibéré et sur avis favorable (1 abstention) de la Commission n° 3, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés (10 abstentions : 8 du Groupe UMP et Apparentés : M. ROSSELOT, Mme BRANGET, Mme M. JEANNIN, Mme GELIN, M. BONNET, M. OMOURI, Mme PEQUIGNOT, M. SASSARD, 2 abstentions du Groupe MODEM : M. GONON, Mme FAIVRE-PETITJEAN), décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

M. LE MAIRE et M. LOYAT n'ont pas pris part au vote.

*Récépissé préfectoral du 9 octobre 2009.*