



# EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

---

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 13/12/16

Reçu en Préfecture le : 16/12/16  
CERTIFIÉ EXACT,

**Séance du lundi 12 décembre 2016**  
**D-2016/578**

***Aujourd'hui 12 décembre 2016, à 15h00,***

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni en l'Hôtel de Ville, dans la salle de ses séances, sous la présidence de

***Monsieur Alain JUPPE - Maire***

Interruptions de séance de 17h03 à 17h14 et de 19h40 à 20h20

**Etaient Présents :**

Monsieur Alain JUPPE, Madame Virginie CALMELS, Monsieur Nicolas FLORIAN, Madame Alexandra SIARRI, Madame Anne BREZILLON, Monsieur Fabien ROBERT, Mme Anne-Marie CAZALET, Monsieur Nicolas BRUGERE, Madame Brigitte COLLET, Monsieur Jean-Louis DAVID, Madame Emmanuelle CUNY, Monsieur Stephan DELAUX, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Marik FETOUH, Madame Laurence DESSERTINE, Monsieur Jean-Michel GAUTE, Madame Magali FRONZES, Monsieur Pierre LOTHAIRE, Madame Emilie KUZIEW, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Madame Arielle PIAZZA, Monsieur Jérôme SIRI, Madame Elizabeth TOUTON, Monsieur Joël SOLARI, Madame Ana maria TORRES, Monsieur Jean-Pierre GUYOMARC'H, Madame Mariette LABORDE, Madame Marie-Françoise LIRE, Monsieur Erick AOUIZERATE, Monsieur Philippe FRAILE MARTIN, Monsieur Benoit MARTIN, Monsieur Gérald CARMONA, Madame Anne WALRYCK, Madame Marie-Hélène VILLANOVE, Madame Constance MOLLAT, Monsieur Alain SILVESTRE, Madame Marie-José DEL REY, Madame Maribel BERNARD, Monsieur Guy ACCOCEBERRY, Monsieur Yohan DAVID, Monsieur Edouard du PARC, Madame Sandrine RENO, Madame Estelle GENTILLEAU, Monsieur Marc LAFOSSE, Monsieur Yassine LOUIMI, Madame Stéphanie GIVERNAUD, Mme Laetitia JARTY ROY, Madame Solène COUCAUD-CHAZAL, Madame Cécile MIGLIORE, Madame Michèle DELAUNAY, Monsieur Pierre HURMIC, Monsieur Vincent FELTESSE, Monsieur Nicolas GUENRO, Madame Delphine JAMET, Monsieur Matthieu ROUYEYRE, Monsieur Jacques COLOMBIER, Madame Catherine BOUILHET,

*Mme Michèle DELAUNAY absente de 17h45 à 20h20; Mme Magali FRONZES absente de 18h05 à 21h13;  
Mr Pierre de Gaétan NJIKAM MOULIOM présent jusqu'à 18h55; Mr Vincent FELTESSE présent jusqu'à 21h*

**Excusés :**

Monsieur Didier CAZABONNE, Monsieur Michel DUCHENE, Madame Florence FORZY-RAFFARD, Madame Emmanuelle AJON

# Exploitation du marché des Capucins et de son parc de stationnement. Rapport annuel de l'exercice clos au 31 décembre 2015. Information du Conseil Municipal.

Madame Maribel BERNARD, Conseiller municipal délégué, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Par traité de concession du 28 décembre 2007, vous avez confié à la S.A. Les Fils de Madame Géraud, sous forme de délégation de service public, l'exploitation du marché et du parc de stationnement des Halles des Capucins à compter du 1er janvier 2008 pour une durée de 20 ans.

Conformément à l'article L 1411-3 du Code Général des Collectivités Territoriales, le rapport annuel remis à notre collectivité par le délégataire est communiqué à l'assemblée délibérante.

## 1. Les faits marquants de l'année 2015

Le marché des Capucins a continué, cette année encore, à améliorer son image et sa notoriété tant auprès de la clientèle bordelaise que de celle de l'agglomération.

Le marché attire toutes les clientèles, aussi bien populaires que touristiques. La communication et les animations mises en place contribuent à cette augmentation de fréquentation.

Le nouveau règlement entré en vigueur le 4 décembre 2014 a intégré la possibilité pour les abonnés de présenter un successeur, en application de la loi Pinel du 18 juin 2014, sous certaines conditions.

Ces dispositions pourraient donner lieu à des successions sous ce régime à compter de l'été 2017.

Compte tenu des pouvoirs de police du Maire, le délégataire intervient en appui pour la mise en œuvre des dispositions réglementaires sur le marché et notamment de manière préventive, au moyen de notes et circulaires diffusées aux commerçants pour leur rappeler leurs obligations.

Et, lorsque la situation l'exige, des rappels sont effectués sur le terrain, voire des mises en demeure, certaines situations pouvant entraîner des sanctions, voire à des exclusions conformément au Règlement. Toutefois aucune exclusion n'a été prononcée en 2015 par le Maire. Deux commissions tripartites du marché se sont tenues en 2015, le 6 juillet et le 3 décembre.

## 2. L'occupation

En ce qui concerne l'occupation : le marché comptait 97 abonnés au 31 décembre 2015 contre 96 l'année précédente et 95 fin 2013.

Une grande diversité d'activités est représentée avec la quasi totalité des étals occupés. L'offre maraîchère s'est un peu étoffée et compte 30 étals.

## 3. La gestion des déchets

En ce qui concerne l'obligation de tri et de traitement des bio-déchets généralisée au 1er janvier 2016 pour les marchés qui produisent plus de 10 tonnes de bio-déchets par an, le délégataire s'est engagé à étudier des améliorations du système actuel par une valorisation et un traitement adapté des déchets produits par les commerçants, à leur charge financièrement,

Les discussions engagées en 2014 avec la Ville sur ce point se sont poursuivies mais n'ont pas permis d'aboutir concrètement. Le tonnage des déchets produits est en constante augmentation et il s'agit de définir plus précisément les modalités d'enlèvement et de traitement de l'ensemble des déchets produits sur le marché - issus des produits carnés et autres denrées, cartons, glace ..., dans l'objectif de mettre en place une gestion et un tri des déchets qui responsabilisent les commerçants et les impliquent dans de nouvelles pratiques tournées vers le développement durable.

Par ailleurs, à compter du 1er janvier 2016, la loi interdisant les sacs de caisse en plastique à usage unique destinés à l'emballage des marchandises au point de vente ; les commerçants du marché ont progressivement mis en place des solutions de substitution pour se conformer à la réglementation.

#### **4. Entretien courant et matériel d'exploitation**

Des interventions d'entretien courant ont été effectuées en 2015, tant dans le cadre du contrat de concession que de celui des différents contrats de maintenance des installations et du matériel du site des Capucins :

- Installation de production et de distribution d'eau réfrigérée,
- Protection incendie, sprinklers, extincteurs et RIA,
- Maintenance des ascenseurs,
- Détection du CO2,
- Portes basculantes et rideaux du marché,
- Matériels et logiciels de stationnement,
- Maintenance des installations électriques,
- Maintenance du compacteur, ainsi que de l'auto-laveuse et de la balayeuse,
- Entretien périodique de l'étanchéité de la toiture,
- Contrôle général des installations techniques,
- Entretien annuel des ascenseurs,
- Entretien annuel des portes basculantes,
- Installation de cinq portes coupe-feu,
- Maintenance annuelle des installations de production d'eau réfrigérée,
- Remplacement de la tuyauterie d'aspiration et du compresseur local pour la protection incendie,
- Vérification annuelle des installations de sécurité incendie, selon contrat de maintenance,
- Remplacement de serrures sur les portes du marché pour des motifs de sécurité,
- Fourniture et pose d'un surpresseur pour la lutte contre l'incendie,
- Vérification annuelle des extincteurs et remplacement de certains d'entre eux,
- Nettoyage des plafonds du marché au-dessus des parties communes (chemins de câbles, canalisations RIA) et nettoyage des vitres,
- Maintenance annuelle de l'installation de vidéo-surveillance,
- Pose d'un miroir pour parking et marquage au sol de 31m<sup>2</sup> de zébras jaune et d'une bande jaune de 3m,
- Contrôle et maintenance annuelle des onduleurs et changement de l'un d'entre eux,
- Réparation complète (plomberie, matériel et remise en peinture) de l'ensemble des sanitaires,
- Révision et réparation de l'auto-laveuse,
- Contrôle des sprinklers,
- Relamping de l'éclairage du parking, changement de tubes fluo sur le marché,
- Relamping des éclairages dans le marché,
- Pose de blocs secours sur le parking,
- Remplacement de la centrale SSI,
- Mise en place de deux contrôles d'accès sur la porte des toilettes commerçants et fourniture de badges,
- Mise en place de deux ventouses électromagnétiques supplémentaires au niveau du contrôle d'accès des toilettes,
- Relamping des tubes fluo sur les allées du marché,
- Mise en place d'un détecteur de mouvement dans les WC publics,
- Remplacement de l'enregistreur vidéo n°2 et reprogrammation de deux enregistreurs.

Cette liste comprend à la fois des dépenses comptabilisées en « achats et charges externes » au compte de résultat, mais également 35 K€ d'investissements immobilisés au cours de 2015 :

- 2 K€ pour le remplacement de la centrale SSI,
- 11 K€ pour le remplacement de 5 portes coupe-feu,
- 9 K€ pour la fourniture et la pose de surpresseur contre l'incendie,
- 4 K€ pour la mise en place d'une protection pour les pompes surpresseurs,
- 9 K€ pour l'acquisition de matériel de cuisine en lien avec l'animation du marché.

#### **5. Les travaux**

Les discussions engagées en 2014 se sont poursuivies en 2015 en vue d'aboutir à un état des lieux exhaustif des travaux de toiture à réaliser, à la charge de la Ville, avec chiffrage et calendrier de réalisation, conformément au contrat de concession.

Une fois la rénovation de la toiture réalisée, le délégataire sera en mesure de procéder, conformément à ses obligations, aux travaux qui lui incombent sur la base d'un programme et d'un calendrier à communiquer préalablement à la Ville, et notamment à des travaux de peinture.

Par ailleurs, il apparaît que tous les commerçants ne remplissent pas régulièrement leurs obligations en matière de contrôle de conformité de leurs étals et équipements personnels ou d'hygiène et de sécurité et nettoyage, malgré les rappels qui leurs sont faits par le régisseur du marché. De même, il a été constaté qu'ils procèdent parfois à des travaux sur leur stand sans autorisation préalable du délégataire ou pendant les heures d'ouverture du marché.

Des campagnes de vérification des situations individuelles et de sensibilisation au respect de leurs devoirs et obligations sont donc menées chaque année par le délégataire auprès des commerçants du marché.

## 6. Les données financières

Compte de gestion (en € HT)	2015	2014	Δ (en %)
recettes halles des capucins	742 144	698 667	6,2%
recettes parking	650 145	581 632	11,8%
autres recettes	10 234	9 300	10,0%
<b>TOTAL RECETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>1 402 523</b>	<b>1 289 599</b>	<b>8,8%</b>
redevance forfaitaire	150	150	0,0%
achats et charges externes	492 409	399 812	23,2%
salaires et charges sociales	434 680	424 094	2,5%
impôts et taxes	35 538	35 141	1,1%
dotations aux amortissements	175 014	172 832	1,3%
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>1 137 791</b>	<b>1 032 029</b>	<b>10,2%</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>264 732</b>	<b>257 570</b>	<b>2,8%</b>
intérêt sur emprunt (1)	83 373	96 200	-13,3%
frais financiers sur report (2)	582	5 159	-88,7%
<b>TOTAL CHARGES FINANCIERES</b>	<b>83 955</b>	<b>101 359</b>	<b>-17,2%</b>
Charges exceptionnelles	994	985	0,9%
<b>RESULTAT COURANT AVANT IS</b>	<b>179 783</b>	<b>155 226</b>	<b>15,8%</b>

Source : rapport annuel et balance générale du délégataire.

(1) : les intérêts portent sur l'emprunt souscrit au début du contrat de délégation pour permettre de rembourser le droit d'entrée de 2.9 M€ que le délégataire a versé à la Ville.

(2) : les frais financiers sur report correspondent aux intérêts que le délégataire perçoit sur le déficit cumulé. Cela s'assimile à un apport en compte courant, rémunéré à 4,01%.

Les recettes d'exploitation totales ont augmenté de +8.7% par rapport à l'exercice précédent pour atteindre 1.402 K€ au 31 décembre 2015. Cette hausse se décompose en :

- Une augmentation des recettes du marché de +6.2%,
- Une progression des recettes de stationnement de +11.8%.

L'augmentation des recettes du marché s'explique par la hausse effective des tarifs de droits de place au 1<sup>er</sup> février 2015 de +5% et par un taux d'occupation abonné ayant pratiquement atteint son maximum (97 commerçants abonnés au 31 décembre 2015). On notera que les 742 K€ de recettes sur les halles des capucins incorporent le loyer annuel versé par le Super U au délégataire (114 K€ HT).

La progression des recettes de stationnement est principalement générée par la suppression depuis le 15 juillet 2014 de la gratuité de la première demi-heure de stationnement et par la hausse de +5%, au 1<sup>er</sup> février 2015, des tarifs du parc de stationnement.

Parallèlement, les charges d'exploitation totales ont augmenté de +10.2% par rapport à 2014. Ceci s'explique principalement par la hausse des achats et charges externes de +23.2% (+93 K €). On notera en la matière :

- +38 K€ de charges d'entretien et de maintenance,
- +17 K€ de charges d'animation,
- +10 K€ de frais de gardiennage et surveillance.

<b>Achat &amp; charges externes (en € HT)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>Δ (en %)</b>
Achat études prestations services	1 451	0	-
Electricité	45 868	44 709	2,6%
Eau	20 197	19 033	6,1%
Carburants	2 756	3 516	-21,6%
Achat fournitures entretien	17 715	14 917	18,8%
Petits matériels équipements	12 922	10 847	19,1%
Achat fournitures administratives	5 886	3 053	92,8%
Autres matières et fournitures	3 558	2 044	74,1%
Enlèvement immondices	460	0	-
Locations mobilières	603	689	-12,5%
Entretien réparation bien immobilier	51 710	27 164	90,4%
Entretien réparation véhicule	438	1 373	-68,1%
Entretien réparation bien mobilier	19 307	11 148	73,2%
Maintenance	64 210	58 442	9,9%
Primes d'assurance	26 020	23 134	12,5%
Documentation générale	90	305	-70,5%
Frais indirects et de siège	138 550	127 457	8,7%
Honoraires	940	1 100	-14,5%
Animation	32 802	16 301	101,2%
Cadeaux à la clientèle	554	743	-25,4%
Voyages et déplacements	16 210	15 477	4,7%
Indemnités kilométriques	297	91	226,4%
Frais de réception	1 305	439	197,3%
Frais postaux	2 733	2 210	23,7%
Frais télécommunication	2 890	2 950	-2,0%
Services bancaires	7 104	6 149	15,5%
Gardiennage surveillance	12 704	3 081	312,3%
Droits d'auteur	3 129	3 436	-8,9%
Charges gestion courante	0	4	-100,0%
<b>Total</b>	<b>492409</b>	<b>399812</b>	<b>23,2%</b>

Source : rapport annuel et balance générale du délégataire.

Le résultat de l'exercice présente pour la deuxième année consécutive un solde bénéficiaire (180 K€ en 2015 contre 155 K€ en 2014), de sorte que le report déficitaire est désormais nul au 31/12/2015.

Pour votre complète information, vous trouverez ci-joint le rapport annuel d'activité 2015 du délégataire.

Je vous demande, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir en prendre acte.

## **INFORMATION DU CONSEIL MUNICIPAL**

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 12 décembre 2016

P/EXPEDITION CONFORME,

**Madame Maribel BERNARD**