



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 65
Date de Publicité : 30/03/2022
Reçu en Préfecture le : 30/03/2022
ID Télétransmission : 033-213300635-
20220329-123597-DE-1-1
certifié exact,

Séance du mardi 29 mars 2022
D-2022/96

Aujourd'hui 29 mars 2022, à 14h09,

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni à Bordeaux, sous la présidence de

Monsieur Pierre HURMIC - Maire

Sauf de 17h35 à 17h55 Madame Claudine BICHET

Etaient Présents :

Monsieur Pierre HURMIC, Madame Claudine BICHET, Monsieur Stéphane PFEIFFER, Monsieur Bernard-Louis BLANC, Madame Camille CHOPLIN, Monsieur Didier JEANJEAN, Madame Delphine JAMET, Monsieur Amine SMHI, Madame Sylvie SCHMITT, Monsieur Dimitri BOUTLEUX, Madame Nadia SAADI, Monsieur Bernard G BLANC, Madame Céline PAPIN, Monsieur Olivier CAZAUX, Madame Pascale BOUSQUET-PITT, Monsieur Olivier ESCOTS, Madame Fannie LE BOULANGER, Monsieur Vincent MAURIN, Madame Sylvie JUSTOME, Monsieur Dominique BOUISSON, Madame Sandrine JACOTOT, Monsieur Laurent GUILLEMIN, Madame Françoise FREMY, Madame Véronique SEYRAL, Madame Marie-Claude NOEL, Monsieur Didier CUGY, Madame Véronique GARCIA, Monsieur Patrick PAPADATO, Madame Pascale ROUX, Madame Isabelle ACCOCEBERRY, Madame Isabelle FAURE, Madame Tiphaine ARDOUIN, Monsieur Francis FEYTOUT, Madame Eve DEMANGE, Monsieur Maxime GHESQUIERE, Monsieur Matthieu MANGIN, Monsieur Guillaume MARI, Madame Marie-Julie POULAT, Monsieur Jean-Baptiste THONY, Monsieur Radouane-Cyrille JABER, Monsieur Stéphane GOMOT, Monsieur Marc ETCHEVERRY, Madame Béatrice SABOURET, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Nicolas FLORIAN, Madame Alexandra SIARRI, Madame Géraldine AMOUROUX, Monsieur Marik FETOUH, Monsieur Fabien ROBERT, Monsieur Guillaume CHABAN-DELMAS, Monsieur Nicolas PEREIRA, Madame Anne FAHMY, Monsieur Aziz SKALLI, Monsieur Thomas CAZENAVE, Madame Catherine FABRE, Madame Evelyne CERVANTES-DESCUBES, Monsieur Philippe POUTOU, Madame Myriam ECKERT,

Monsieur Bernard-Louis BLANC présent à partir de 14h34, Madame Nathalie DELATTRE présente à partir de 14h37, Monsieur Nicolas PEREIRA présent à partir de 14h37,

Excusés :

Monsieur Mathieu HAZOUARD, Madame Harmonie LECERF, Madame Brigitte BLOCH, Madame Servane CRUSSIÈRE, Monsieur Baptiste MAURIN, Madame Charlee DA TOS,

Exploitation du marché des Capucins et de ses parcs de stationnement. Rapport annuel de l'exercice clos au 31 décembre 2020. Information

Madame Sandrine JACOTOT, Adjointe au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Par traité de concession en date du 28 décembre 2007, la Ville a confié à la S.A. Les Fils de Madame Géraud, sous forme de délégation de service public, la réalisation de travaux de modernisation, d'adaptation et l'exploitation du marché municipal des Capucins (Halle A en totalité et Halle B en partie) et ses parcs de stationnement en ouvrage (parc aérien public et parc souterrain dédié aux commerçants usagers du marché) à compter du 1er janvier 2008 pour une durée de 20 ans.

Le service délégué comprend la réalisation des prestations, services et travaux définis contractuellement ainsi que la charge et l'exclusivité de la perception par le délégataire, à ses risques et périls et pour son propre compte, des tarifs et redevances dus par les commerçants et usagers.

Cette convention précise notamment :

Une redevance d'occupation du domaine public, pour sa part fixe de 150 euros par an et pour sa part variable de 35% du bénéfice contractuel à compter de la 15ème année,

Un droit d'entrée de 2,9 millions d'euros (art.16) ;

Un premier programme de travaux de 723 683 euros touchant la structure des ouvrages, pour ses parties intérieures, extérieures ou souterraines restant à la charge de la Ville) (art.13).

Un second programme de travaux concernant le développement durable entre 300 000 et 800 000 euros HT à réaliser sous 5 ans (art.13).

En application des dispositions des articles L3131-5 du code de la commande publique et L.1411-3 du Code général des collectivités territoriales, un rapport annuel doit être transmis en juin par le délégataire en vue de permettre l'analyse par les services municipaux des composantes commerciale, technique et financière du service délégué.

Cette analyse est ensuite soumise à la présente Assemblée délibérante, afin que celle-ci en prenne connaissance et puisse émettre toute observation quant au bon déroulement du contrat de délégation de service public et au respect de ses engagements par le délégataire.

A titre préliminaire, il est précisé que les éléments transmis par le délégataire en date du 3 septembre dernier sont insuffisants pour permettre un contrôle efficient par la Ville.

En effet, la Ville a réceptionné un rapport d'activité pour l'exercice 2020, lequel, ne présentait pour les aspects comptables, qu'un simple compte de résultat très synthétique sous format Word (et non un extrait du Grand livre ou un document certifié par un expert-comptable), ne permettant en rien de tracer la nature des flux au sein des lignes de recettes et de charges, ni de vérifier la véracité et l'exhaustivité des données financières avancées.

Par courriel en date du 22 octobre 2021, les services en charge du contrôle financier de la concession ont sollicité la production d'éléments complémentaires.

Ont été notamment demandés :

- le montant des droits d'occupation venant de Super U pour 2018, 2019 et 2020,
- l'échéancier des crédits justifiant des charges annuelles 2018,2019 et 2020 des intérêts sur emprunts et les taux d'intérêt associés,
- le compte de résultat détaillé de l'exercice 2018, 2019 et 2020, avec explications chiffrées des variations significatives,
- la liste chiffrée des charges d'entretien courant et de matériel d'exploitation comptabilisées en « achats et charges externes » dans les comptes de résultat 2018,2019 et 2020,
- la liste chiffrée des investissements 2018, 2019 et 2020 comptabilisés en « immobilisations » à l'actif du bilan,

- l'inventaire détaillé et valorisé de l'ensemble des biens immobilisés au 31/12/2018, 31/12/2019 et 31/12/2020, avec une qualification de ces biens conforme à l'arrêt du Conseil d'Etat « Commune de Douai » du 31/12/2012 (i.e. biens de retour, biens de reprise, biens propres),
- le détail du mode de calcul des dotations aux amortissements pratiquées sur 2018, 2019 et 2020 (durées d'amortissement utilisées en fonction de la nature des biens, type de biens amortis de manière dégressive, taux de dégressivité...),
- la balance comptable des exercices 2018, 2019 et 2020 (sous format Excel),
- la nature des "divers halles" et "divers stationnement" pour ces 3 mêmes années,
- la nature des impayés ainsi que le détail des transferts de charges.

En l'absence de réponse, la Ville a été contrainte de mettre en demeure le délégataire de respecter ses obligations par courrier transmis en LRAR en date du 31/01/2022.

Le délégataire a transmis des éléments en date du 17 février 2022 pour le seul exercice 2020. Aussi, cet envoi est tardif et incomplet de sorte que les éléments financiers portés à votre connaissance n'ont pu faire l'objet d'un contrôle satisfaisant.

Historique des relations contractuelles :

Par délibération du 2 mai 2016, le Conseil municipal de Bordeaux a autorisé le Maire à mettre en place le paiement de la redevance au ¼ d'heure dans les parcs de stationnement du marché des Capucins, conformément aux dispositions de l'article L113-7 du Code de la consommation créé par la loi du 17 mars 2014 n°2014-344, dite loi Hamon, qui prévoit que « tout exploitant de parc de stationnement affecté à un usage public applique au consommateur, pour le stationnement d'une durée inférieure à douze heures et payé à la durée, une tarification par pas de quinze minutes au plus ».

En application de l'article 12.2 du Traité de concession, une réflexion globale sur la gestion des déchets professionnels produits par l'activité du marché des Capucins a été menée entre les parties, tant sur le traitement des déchets (gestion du volume, tri à la source) que sur leur mode de gestion. Par délibération en date du 17 septembre 2018, le Conseil municipal de Bordeaux a autorisé le Maire à signer un avenant n°1 au contrat visant à confier au concessionnaire l'évacuation des déchets générés par l'activité du Marché des Capucins. Cet avenant qui est venu modifier les dispositions de l'article 12.2 du contrat, précise que le concessionnaire assure l'organisation technique de la gestion des déchets et refacture le coût afférent aux commerçants. Par ailleurs, eu égard aux difficultés que la Commune rencontre pour obtenir les justificatifs permettant le contrôle du rapport d'activité annuel, l'article 31 a été modifié de sorte à rappeler les obligations du concessionnaire.

Les faits marquants de l'année 2020 :

L'exploitation de la Halle et des parkings déléguée a été marquée par la crise sanitaire résultant de l'épidémie de Covid-19.

La halle du marché des Capucins n'a pas subi de fermeture administrative. Le maintien des séances du mardi au dimanche a nécessité une réorganisation visant à faire respecter les gestes barrières.

Ainsi, de mars à juin, l'accès à la halle s'est effectué par un seul point d'accès (entrée et sortie) pour contrôler la jauge d'accueil fixé à 80 puis 160 personnes (hors commerçants et personnels). Un deuxième accès a été ouvert sur la deuxième période suite à l'élargissement de la jauge d'accueil à 600 personnes.

Le délégataire a également fait appel à des agents de sécurité pour procéder aux contrôles.

Un système de barriérage a été mis en place pour en faciliter le contrôle et un marquage au sol a été réalisé pour matérialiser les distances de sécurité. De la même manière, une réorganisation des exposants de l'allée centrale a été réalisée pour respecter les distances de sécurité pendant une partie de l'année

En revanche, les non alimentaires n'ont pas été autorisés à déballer de mars à juin et les points de restauration ou assimilés ont subi des fermetures administratives. Pour

répondre à ses restrictions, des services de « drive » et de commandes en ligne ont été pilotés par le délégataire en lien avec les commerçants.

A noter enfin que des actions solidaires ont été déployées notamment à l'égard du personnel hospitalier (accès prioritaire à la Halle et dons de produits) et des EPHAD (dons de produits).

Le contexte sanitaire n'a pas permis de mesurer l'impact de l'ouverture d'une nouvelle séance commerçante chaque vendredi après-midi jusqu'à 21h00.

L'activité de stationnement a été plus fortement impactée par la crise sanitaire avec une baisse significative de la fréquentation pendant les périodes de confinement.

La fin de l'année 2020 a également été marquée par la mise en cause du chef d'exploitation du groupe Géraud pour des faits de corruptions passives. A la demande de la Ville, cet agent a été retiré de la Halle pendant la durée de l'enquête. La Ville a par la suite porté plainte contre X.

La Commission tripartite du marché, instance spécifique où sont évoqués tous les aspects relatifs à l'activité commerciale, aux entrées et sorties d'abonnés, à l'état du marché, aux opérations de promotion, s'est réunie le 8 octobre 2020.

Publicité et animation :

En ce qui concerne l'obligation de financement d'opération de publicité et d'animation à hauteur de 7% des recettes hors taxes des droits de place posée à l'article 9 du contrat de concession, elle n'a pas été totalement honorée du fait de la crise sanitaire.

La seule action notable en termes d'animation est l'inauguration du Carré des chefs en présence de Jean-Luc Petitrenaud. Le délégataire a par ailleurs renforcé sa communication digitale (facebook et instagram) et développé des campagnes publicitaires sur divers supports papiers et digitaux.

L'occupation :

Le marché compte 107 commerçants abonnés en 2020, dont 65 stands fixes sous la halle, représentant l'ensemble des métiers de bouche : maraîchers, volaillers, bouchers, charcutiers, traiteurs, produits de la mer et dérivés, fromagers, cuisines du monde, boulangers, pâtisseries, fleuristes, vins et spiritueux, vente à emporter, ainsi que des offres de restauration.

Le délégataire entend valoriser encore d'avantage les filières agricoles régionales, la saisonnalité, les circuits courts, les produits bio, tout en répondant aux nouvelles attentes des consommateurs.

A ce titre, il est comptabilisé la présence d'une quinzaine de producteurs, ce qui reste en deçà de la proposition retenue sur les marchés de la Ville, et 8 offres de produits biologiques.

Le délégataire précise que la fréquentation est assurée par une clientèle résidente.

La gestion des déchets

La mise en œuvre du traitement et du tri sélectif des déchets est présentée comme opérationnelle sur l'exercice 2020. Un agent dédié au tri aurait été recruté. Un partenariat dont la nature contractuelle reste à préciser par le concessionnaire, aurait été conclu avec la société Restovalor pour le tri des déchets a été reconduit en 2020 sachant par ailleurs, qu'un broyeur rotatif type «Valpak » assurerait 100% du traitement isolé des cagettes et cartons.

S'agissant du montant de la redevance-déchet, le délégataire précise qu'il a été porté à 50 centimes d'euros après délibération en commission tripartite.

Cette donnée est inexacte.

Cette donnée avait été effectivement évoquée lors de la commission tripartite du 17 décembre 2019 au terme de laquelle il avait été acté que le tarif de répartition serait définitivement fixé au 1^{er} juillet 2020.

La Ville a été alertée par les commerçants, lors de la commission tripartite du 8 octobre 2020, d'une modification unilatérale par le délégataire de la redevance-déchets revalorisée à 50 centimes d'euros HT /par kilo. Cela représente 150% d'augmentation, en méconnaissance des dispositions contractuelles, la ville n'ayant pas été destinataire du moindre élément comptable permettant de vérifier la véracité de ces coûts. En effet, en vertu des dispositions de l'article 12.2 du contrat, le montant de la redevance-déchets et les modalités de calcul doivent être notifiés à la Ville le mois précédent la modification pour permettre à l'autorité concédante d'opérer toute vérification ou demande de confirmation.

Le délégataire a fourni des explications orales lors de la Commission Tripartite qui ont fait l'objet d'une demande d'éclaircissement par la direction du Contrôle de Gestion.

En dépit de la demande du 8 octobre 2020, transmise en séance de commission tripartite, réitérée en avril puis octobre 2021 et par mise en demeure du 17 février 2022, les éléments permettant d'apprécier le coût du service (tonnage facturé, factures d'investissement, personnel détaché en ETP et masse salariale ainsi que tout élément de contexte permettant de retracer sa potentielle mise en œuvre auprès des commerçants) n'ont jamais été transmis aux services de la Ville.

6 - Entretien courant et matériel d'exploitation

Comme pour les exercices antérieurs, des interventions auraient été effectuées par le délégataire durant l'année 2020, dans le cadre du contrat (vérification annuelle des extincteurs, contrat de maintenance des ascenseurs, entretien courant des 35 portes basculantes du marché, traitement de tags sur certaines parois, entretien matériel de voirie, maintenance de la télésurveillance pour l'année, contrat de maintenance des installations frigorifiques...).

Toutefois, il convient de préciser qu'il s'agit d'une liste déclarative non étayée par des justificatifs. En effet, le délégataire n'a pas produit la liste chiffrée des charges d'entretien courant et de matériel d'exploitation comptabilisées en « achats et charges externes » dans les comptes de résultat.

7. Les travaux :

En application des dispositions de l'article 13 du contrat, le délégataire doit réaliser un programme de travaux arrêté d'un commun accord avec la Ville pour un montant de 723 683 euros Hors Taxe valeur 2008.

Les travaux présentés par le délégataire portent sur le remplacement du dispositif de péage et de barriérage du parking aérien et des bornes extérieures d'accès. Le délégataire considère que l'ensemble des investissements contractuels lui incombant ont été réalisés de sorte que le remplacement des installations de gestion et d'accès des parcs ont été réalisés en sus desdits engagements contractuels.

Outre le fait que le délégataire ne fournisse aucune pièce justifiant des travaux opérés dans le cadre de l'exercice 2020, il existe une divergence entre le délégataire et la Ville quant à l'appréciation de ces travaux. La Ville considère que ces opérations de remplacement relèvent des grosses réparations et renouvellement des équipements, tels que définis à l'article 12-5 du contrat et ne peuvent être imputés sur l'enveloppe travaux définie à l'article 13 du contrat et en annexe 2.

Par ailleurs, il existe également une divergence quant à l'appréciation de la consommation de l'enveloppe travaux par le délégataire du fait de l'absence par ce dernier de la production des factures permettant notamment de contrôler la réalisation desdits travaux.

Les données financières

Compte de gestion (en € HT)	2020	2019	Δ 2020/2019 (en €)	Δ 2020/2019 (en %)
recettes halles des capucins	770 054	822 726	-52 673	-6,4%
recettes parking	491 801	677 851	-186 050	-27,4%
autres recettes	-10 205	3 942	-14 147	-358,9%
redevances déchets	26 349	19 496	6 853	35,2%
TOTAL RECETTES D'EXPLOITATION	1 277 998	1 524 015	-246 017	-16,1%
redevance forfaitaire	125	125	0	0,0%
achats et charges externes	504 113	584 253	-80 141	-13,7%
salaires et charges sociales	478 382	487 568	-9 187	-1,9%
impôts et taxes	41 748	41 813	-65	-0,2%
dotations aux amortissements	204 440	183 463	20 978	11,4%
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	1 228 808	1 297 222	-68 415	-5,3%
RESULTAT D'EXPLOITATION	49 190	226 793	-177 602	-78,3%
intérêts sur emprunt (1)	36 371	46 093	-9 722	-21,1%
TOTAL CHARGES FINANCIERES	36 371	46 093	-9 722	-21,1%
RESULTAT COURANT AVANT IS	12 819	180 700	-167 881	-92,9%
Charges exceptionnelles	503	4 643	-4 140	-89,2%
RESULTAT AVANT IS	12 316	176 057	-163 740	-93,0%

Source : rapport annuel

(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.

Les recettes d'exploitation totales ont diminué de 16,1% (-246 k€) par rapport à l'exercice précédent pour atteindre 1.278 K€ au 31 décembre 2020. Cette baisse se décompose pour l'essentiel en :

Une diminution des recettes du marché de 6,4 % (- 53 k€),

Une diminution des recettes de stationnement de 27,4% (- 186 k€).

La baisse des recettes des halles s'explique en partie par la crise sanitaire impactant notamment l'ouverture du vendredi et limitant les recettes par rapport à 2019. On notera que les 770 k€ de recettes sur les halles des capucins incorporent le loyer annuel versé par le Super U au délégataire.

Le niveau d'impayés sur 2020 déclaré par le délégataire à hauteur de 27 k€ explique le niveau négatif des « autres recettes ». La demande de clarification sur la nature de ces impayés a été satisfaite par la transmission tardive d'un extrait du grand livre suite à la dernière mise en demeure. Toutefois, les éléments fournis restent insuffisants.

La baisse des recettes de stationnement est principalement liée à la baisse de la fréquentation de la clientèle horaire pendant la crise sanitaire et les périodes de confinement. Elle est cohérente avec la baisse de chiffre d'affaires constatée sur les autres parcs de stationnement en ouvrage délégués sur la ville de Bordeaux, relevant de la compétence de Bordeaux Métropole.

Pour la deuxième année consécutive, une recette supplémentaire de 26 K€ vient compléter les recettes du délégataire. Elle correspond à la gestion des déchets confiée au délégataire par l'avenant n°1 à son contrat. Comme rappelé au §5 ci-avant, il a été convenu avec le délégataire et les commerçants que les factures justifiant des coûts d'enlèvement des déchets devaient être communiquées à la Ville pour contrôle et détermination du prix du kilo à refacturer aux commerçants. Or, le délégataire n'a jamais honoré les demandes de la Ville en ce sens et a augmenté de manière unilatérale en 2020 le prix du kilo à 0,5 € au lieu de 0,2 € l'année précédente.

Parallèlement, les charges d'exploitation totales ont diminué de 5,3% (68 k€) par rapport à 2019. Ceci s'explique principalement par la baisse des achats et charges externes de 13,7% (80 k€) compensée en partie par l'augmentation des dotations aux amortissements de 21 K€ (11,4%).

Le résultat de l'exercice présente pour la sixième année consécutive un solde bénéficiaire 12 K€ en 2020 contre 176 K€ en 2019. Ce solde est donc contextuellement en nette baisse mais reste cependant positif.

Cette analyse reste d'un intérêt limité, en l'absence de comparatif au prévisionnel en exploitation comme en matière de travaux et de l'absence totale de commentaires des justificatifs, fournis, quand ils l'ont été, souvent sous un format difficilement exploitable.

A titre illustratif :

Les loyers reçus du Super U sont justifiés par un extrait du grand livre sous format pdf faisant état de 153,6 k€ de Recettes abonnés versé par « Discap Bordeaux », qui est bien le nom que l'on retrouve dans l'annexe 8.

Pour ce qui est des factures de travaux, quatre factures RTSO sont fournies pour des travaux de peinture de plafond, poutres et poteaux à la Halle A, datant toutes de 2019, pour un total de 205 k€ HT, soit du même montant que le devis fourni précédemment. En revanche, il n'y a pas de trace d'un quelconque rapprochement entre le plan d'investissement annexé au contrat et le réalisé.

Pour le justificatif des intérêts financiers sont fournis un tableau d'amortissement des remboursements en capital ainsi que des avis d'opérations émanant de la SoGé justifiant 2340,66 € de frais financiers ainsi que 34030,28 €, soit le delta du montant enregistré en charges financières de l'exercice « d'Opération marché CBN 1958904 », sans que l'on sache à quoi correspondent ces frais dont le montant dépasse très largement les seuls intérêts financiers. En résumé, le justificatif fourni correspond pour l'essentiel à des sommes que l'on ne peut rattacher à la présente concession.

Le compte de résultat fourni tire des écarts sur chaque ligne avec l'année précédente mais pas avec le prévisionne, non fourni par ailleurs, et n'est accompagné d'aucun commentaire.

La liste des entrées à l'inventaire des immobilisations est bien fournie mais sans les factures justificatives (contrairement aux exercices 2018 et antérieurs) et sous format pdf

Le document fourni en guise d'inventaire ne permet pas de qualifier juridiquement les biens, ni n'explique de manière générique les règles applicables (durées d'amortissement par catégorie de bien et choix entre amortissement linéaire ou dégressif)

Pour les recettes liées à la récupération des impayés un extrait du grand livre est fourni sous format pdf inexploitable en l'état.

L'insuffisance des justificatifs et explications fournie n'est pas de nature à garantir la réalité de la situation financière dans le cadre de l'exploitation de cette délégation.

Pour votre complète information vous trouverez ci-joint le rapport annuel d'activité 2020 du délégataire.

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

INFORMATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Fait et Délibéré à Bordeaux, le 29 mars 2022

P/EXPEDITION CONFORME,

Madame Sandrine JACOTOT