

DELEGATION DE Monsieur Jean-Charles BRON

D-2013/306**Rétrocession du droit au bail du local commercial situé 32, place Gambetta à Bordeaux. Décision. Autorisation.**

Monsieur Jean-Charles BRON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa politique de préservation et de redynamisation du commerce et de l'artisanat de proximité, et par Arrêté Municipal du 15 mai 2012, la Ville a exercé son droit de préemption sur la cession, par la société COMAREG au bénéfice de la société ADEVIM/ Agence Vacher, du bail commercial relatif au local situé 32 place Gambetta à Bordeaux aux termes d'un acte en date du 20 décembre 2012.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et, notamment, les articles L. 214-1 à L.214-3, et R214-11 à R. 214-16 relatifs au droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux, la Ville est dans l'obligation de respecter une procédure stricte pour la rétrocession de ce droit au bail.

Comme le prévoit cette procédure, le Conseil Municipal a validé, par délibération en date du 28 janvier 2013, le cahier des charges de rétrocession de ce local d'une surface approximative de 26 m² en rez-de-chaussée et de 24 m² de cave.

L'avis de rétrocession a ensuite été affiché en Mairie du 18 février 2013 au 18 mars 2013 inclus en indiquant la possibilité de consulter le cahier des charges en Mairie. Cet avis de rétrocession a également fait l'objet d'une parution dans deux journaux locaux (Sud-Ouest et les Echos Judiciaires). Un affichage sur la vitrine du local a aussi été réalisé.

A l'issue de cet appel à candidature, trois porteurs de projet ont fait acte de candidature pour la reprise de ce local (date limite de remise des candidatures fixée au 20 mars inclus) :

Date de remise du dossier	Exploitant	Enseigne	Activité Concept	Autre Etablissement	Droit au bail proposé	CA prévisionnel Années 1, 2, 3	Investissement prévisionnel	Emplois	Amplitude ouverture
18/03/2013	Claudette CROUZEILLES	LILOUROSE	Vente de prêt-à-porter féminin et conseil en image	LILOUROSE 28 rue Huguerie	26 000 €	90 000 € 10 000 € 110 000 €	44 600 €	1	lundi au samedi 10h30/19h
19/03/2013	Thierry BEHEREGARAY	LE MARCHE DE BILOU	vente de produits fermiers de qualité (fromages, salaisons, vin,...)	Le Marché de Bilou Ustaritz 64	35 000 €	280 000 € 308 000 € 338 800 €	21 000 €	3	7j/7 10h/20h
20/03/2013	Cyrille BRUN	DELISMOKE	vente de cigarettes électroniques et produits associés		30 000 €	369 891 € 563 000 € 663 000 €	5 000 €	2	lundi au samedi 10h/19h

La préemption du droit au bail de ce local a été motivée par la volonté de la Ville d'endiguer l'installation de d'activités de services sur la place Gambetta qui en compte déjà un nombre important, et de soutenir l'implantation et le développement des commerces de proximité capables de redonner à cette place une nouvelle dynamique commerciale de proximité. Dans cette logique, l'enjeu est donc d'implanter dans ce local une activité de proximité attractive, capable de générer du flux de clientèle et d'apporter aux habitants une offre nouvelle, de qualité, non présente dans le quartier.

Aussi, sur la base des critères de sélection posés (activité proposée, solidité financière du candidat, montant du droit au bail proposé, qualité du dossier technique du projet) et des candidatures reçues, l'activité de vente de produits fermiers à l'enseigne « Le Marché de Bilou » apparaît la mieux adaptée pour s'installer à cet emplacement de la Place Gambetta.

La SAS Le Marché de Bilou, basée à Ustaritz (64), est une société en développement déjà présente sur plusieurs marchés de plein air de la région et qui souhaite désormais vendre aussi ses produits en boutique. L'entreprise dispose d'un local logistique sur le territoire de la CUB pour approvisionner ses points de vente.

D'autre part, l'amplitude horaire prévue (ouverture tous les jours de la semaine jusqu'à 20h) pour l'exploitation de ce commerce contribuera fortement à l'animation commerciale de la place et donc à son attractivité.

De plus, cette activité permettra de réinstaller sur la place Gambetta une offre de produits alimentaires qui lui fait défaut aujourd'hui.

Le montant du droit au bail proposé par la SAS Le Marché de Bilou est par ailleurs le plus élevé parmi les trois propositions reçues. Il s'élève à 35 000 euros HT et est recevable au vu d'un rapport de France domaine en date du 25 avril 2013.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, je vous demande, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir autoriser Monsieur le Maire à :

- accepter la rétrocession du bail du local situé au 32, place Gambetta au bénéfice de la société Le Marché de Bilou, pour l'implantation d'une activité de vente de produits fermiers à l enseigne « Le Marché de Bilou », pour un montant de 35 000 euros HT
- à signer les actes à intervenir pour la rétrocession de ce bail.

ADOpte A L'UNANIMITE

M. BRON. –

Monsieur le Maire, mes chers collègues, il s'agit de la rétrocession d'un droit au bail d'un local commercial sur la place Gambetta que vous aviez autorisée le 15 mai 2012, il y a tout juste un an, et que nous avons acquise. C'est un local d'une surface de 26 m² en rez-de-chaussée et de 24 m² en sous-sol.

Nous avons suivi la procédure réglementaire et légale. Nous avons obtenu les propositions de 3 commerçants, l'une portait sur le prêt à porter, la deuxième sur les ventes de produits alimentaires et la troisième sur les ventes de cigarettes électroniques.

Sur cette dernière, nous n'avons pas pensé que c'était la meilleure proposition et le prêt à porter féminin est largement pourvu dans la Ville de Bordeaux, c'est la raison pour laquelle nous vous proposons de retenir celle du commerce de bouche, « Le Marché de Bilou » dirigé par M. Thierry Hirigaray.

La proposition qui a été faite est de 35.000 euros. Je vais y revenir ensuite...

M. LE MAIRE. -

Non, non. Vous n'allez pas y revenir très longuement, Monsieur l'Adjoint. Synthétisons.

M. BRON. –

Je synthétise, Monsieur le Maire.

Il sera ouvert tous les jours de la semaine jusqu'à 20 heures le soir, ce qui permettra de dynamiser la place.

Le prix est de 35.000 euros. Nous l'avons acheté 19.500 euros, ce qui nous permettra de faire une opération relativement intéressante.

M. LE MAIRE. -

Merci. Y a-t-il des demandes de prise de parole ? Je n'en vois pas.

Des oppositions ?

Des abstentions ?

Il n'y en a pas non plus.

D-2013/307

Versement d'une subvention à la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Région Aquitaine. Convention de gestion de la pépinière artisanale Bordeaux Sainte-Croix.

Monsieur Jean-Charles BRON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Par les délibérations en date du 23 octobre 2006 et du 30 mars 2009, la Ville de Bordeaux a confié à la Chambre Régionale de Métiers et de l'Artisanat, la gestion de la pépinière d'entreprises artisanales du 11 rue du Port, dans le quartier Sainte-Croix.

Au cours de l'année 2012, quatre nouvelles entreprises sont entrées à la pépinière artisanale.

- La société Aquitaine Concept rénovation (travaux de couverture et d'isolation),
- Age tendre et Jouets de Bois (fabrication de jouets en bois),
- Harmonia (décoration d'intérieur),
- Evidence Bricolage (petits travaux de bricolage et réparation).

Parallèlement, trois entreprises sont sorties de la pépinière :

- Energie de la Lune (recherche et développement d'hydroliennes) qui est allée s'installer à Darwin,
- Vanessa Leydier, paysagiste, qui est restée à Bordeaux également,
- Blandine Couture qui a cessé son activité en décembre.

A la fin de l'année 2012, la pépinière était occupée en totalité.

D'un point de vue financier, le total des charges d'exploitation pour 2012 s'élève à 48 444,04 euros (53 962,28 € en 2011), répartis comme suit : 25 999,06 € de charges externes et 22 444,98 € de charges de personnel.

Les charges de 2012 sont en baisse par rapport 2011 car les dépenses de réparation et d'entretien ont été moins nombreuses et moins importantes.

Concernant les produits, les loyers perçus s'élèvent pour 2012 à 24 136,86€, en augmentation de 33,8% par rapport à 2011.

Les conventions successives du 3 novembre 2006 et du 10 juillet 2009, signées entre la Ville et la CMARA-section Gironde, prévoient une prise en charge par les deux institutions, à parts égales, du déficit d'exploitation de la pépinière.

Aussi, pour équilibrer le budget 2012 de la structure, il est nécessaire de verser la somme de 24 307,18 €, à répartir entre la CMARA-section Gironde et la Ville de Bordeaux, soit 12 153,59€ chacune.

Les documents ci-annexés sont conformes aux dispositions prévues dans les conventions de gestion qui couvrent l'année 2012.

En conséquence, je vous demande, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir autoriser Monsieur le Maire à verser une subvention de 12 153,59 € à la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Région Aquitaine – section Gironde, qui sera imputée sur la fonction 9 – sous fonction 94 – nature 6574.

ADOpte A L'UNANIMITE

M. BRON. –

Il s'agit du versement d'une subvention à la Chambre de Métiers et de l'Artisanat concernant la gestion de la pépinière Sainte-Croix.

Il est intéressant de signaler que les choses vont de mieux en mieux dans cette pépinière. Nous avons connu quelques difficultés les années précédentes. Aujourd'hui les charges d'exploitation sont en diminution, 48.000 euros contre 53.000. Par contre les produits sont en nette augmentation. Près de 34%, 33,8% exactement.

Il vous est demandé une subvention de 24.000 euros.

Je voudrais signaler très rapidement concernant cette pépinière que nous avons bénéficié d'une large couverture médiatique : village de la création d'entreprises, réunions d'information dans toutes les Chambre de Métiers, la lettre économique de la Ville de Bordeaux, les grands médias comme Sud-ouest et France 3.

L'occupation de cette pépinière est aujourd'hui de 80%.

En 6 ans d'existence la pépinière a accueilli 30 entreprises. 40% de ces entreprises sont gérées par des femmes.

Le taux de pérennité est de 79 à 80% .

En 6 ans, sur 14 sorties, 13 sont restées sur Bordeaux. Le dernier exemple est celui de notre jeune artiste bottier qui va s'installer dans les semaines qui suivent près des quais.

Enfin, une nouvelle et jeune direction vient d'être installée sur cette pépinière.

Je pense, Monsieur le Maire, mes chers collègues, que vous en serez totalement satisfaits.

M. LE MAIRE. -

Merci.

Pas d'oppositions ?

Pas d'abstentions ?

PÉPINIÈRE D'ENTREPRISES BORDEAUX SAINTE-CROIX



Compte-rendu d'activités 2012





Chambres de Métiers
et de l'Artisanat

Région Aquitaine
Gironde

COMPTE RENDU D'ACTIVITES 2012

1 - POINT AU 31 décembre 2012

Début 2012, les locaux sont occupés par les entreprises suivantes :

- Paul SCHIEGNITZ, Fabricant de chaussures, bottier
- Albane BERNARD BORDES, Restauratrice de meubles
- BLANDINE COUTURE, Blandine DE CIAN, Couturière
- Atelier Hors Champs, Vanessa LEYDIER, Paysagiste
- Energie de la lune, Marc LAFOSSE - Jérôme COUGOUL, recherche et développement en Océanographie parcs hydroliens
- Alexandre PROUT, Architecte
- François MOREAU, Architecte

Courant 2012, plusieurs mouvements ont eu lieu :

Quatre entreprises sont entrées :

- La Société AQUITAINE CONCEPT RENOVATION (ACR) - Stéphane RIEGEL, travaux de couverture, isolation en Janvier.
- AGE TENDRE ET JOUETS DE BOIS (ATJB) - Patrick LEGRAND - fabrication de jouets en bois en Juillet.
- La SARL HARMONIA - Maryse LAMBERT, décoration d'intérieur, home staging en Novembre.
- LA SARL EVIDENCE BRICOLAGE (Les Jules) - Frédéric ODINET, petits travaux de bricolage en Novembre.

Trois entreprises sont sorties :

- La Société ENERGIE DE LA LUNE - Marc LAFOSSE et Jérôme COUGOUL, recherche et développement en Océanographie parcs hydroliens : départ 31 Août et a intégré les locaux « Darwin » sur Bordeaux.
- Vanessa LEYDIER, paysagiste a quitté les locaux fin décembre. Elle est actuellement dans l'attente d'intégrer des locaux sur Bordeaux avec d'autres architectes et paysagistes.

- BLANDINE COUTURE, Blandine DE CIAN, couture retouches, a arrêté son activité mi-décembre 2012. Cette décision a été prise après une analyse approfondie de sa situation avec l'animatrice de la pépinière. Aujourd'hui, elle est en recherche d'une activité salariée dans un autre secteur d'activité (immobilier).

Au cours de cette année 2012, seul le bureau n° 1 a été inoccupé de Janvier à Novembre.

La pépinière a connu en 2012 quelques mouvements qui ont amené progressivement la 4^{ème} génération d'entreprises. En Novembre, la pépinière était au complet.

2 - ACCUEIL, ACCOMPAGNEMENT ET GESTION DES LOCAUX

Accueil :

A son arrivée chaque entreprise bénéficie de l'établissement d'un dossier économique initial comprenant :

- un compte de résultat prévisionnel
- le calcul du seuil de rentabilité
- un tableau de financement
- un bilan de clôture
- un budget de trésorerie

Si l'entreprise possède déjà ces documents, l'animatrice vérifie la cohérence du projet avec les documents produits.

Accompagnement :

L'accompagnement consiste, entre autres, en des suivis sur rendez-vous au cours desquels sont vérifiés et ajustés les éléments du prévisionnel en fonction du niveau d'activité de l'entreprise.

L'animatrice diffuse régulièrement de l'information législative, réglementaire, technique ou pratique, par la mise à disposition de revues à caractère économique ou par la sélection d'articles.



Chambres de Métiers
et de l'Artisanat
Région Aquitaine
Gironde

L'animatrice est l'interlocutrice des résidents pour toute question de type réglementaire ou administratif (social, fiscal...). Elle est l'interface entre les résidents et leur environnement. Elle participe à la constitution de leur réseau professionnel.

Sur site plusieurs jours par semaine, les résidents bénéficient de sa présence, ainsi, des relations informelles s'établissent hors des rendez-vous programmés.

Il est à noter que durant les premiers mois d'activité les demandes sont essentiellement liées :

- à la détermination d'une stratégie commerciale et des moyens de communication,
- à la mise en place d'une organisation administrative et de suivi financier.

Pour renforcer, ces différents points, il a été mis en place de Septembre à Décembre une formation sous format de petits déjeuners. Cette formation « Initiation à la gestion d'une petite entreprise » avait pour objectif principal de renforcer la pérennité des jeunes entreprises résidentes de la pépinière.

Les thèmes suivants ont été abordés :

- *Organisation administrative et comptable*
- *Stratégie commerciale et communication*
- *Entreprise Unipersonnelle à Responsabilité limitée*
- *La création d'emploi dans la petite entreprise*

Gestion des locaux :

L'animatrice assure la gestion technique du bâtiment :

- maintien en l'état de l'immeuble confié en relation avec les services techniques de la mairie de Bordeaux
- gestion et maintien en état des équipements collectifs
- gestion des fluides et des énergies
- gestion de l'alarme
- gestion des véhicules électriques
- refacturation des consommations
- suivi des facturations et des encaissements.



3 - PEPINIERE, LIEU DE VIE

La pépinière, par ses activités différentes mais toutes en création, permet une relation naturelle et étroite entre les résidents. L'année 2012 a été une année un peu de transition où certains résidents se connaissaient très bien et certains en fin d'année sont arrivés.

On a pu observer, toutefois, un échange très riche entre les résidents sortis ou sur le point de sortir de la pépinière et les nouveaux entrants.

Ce lien entre les « sortis » et les « entrants » est en train de s'établir et l'on souhaite le conforter et le dynamiser sur l'année 2013 afin de créer un véritable réseau et d'entretenir cette complicité qui existe.

Les 2^o assises Régionales de l'Artisanat en Aquitaine en Février 2012, ainsi que le « zoom » sur le territoire de Bordeaux Centre, réalisé par la Section Gironde de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Région Aquitaine (Septembre - Décembre) ont conforté l'intégration de la pépinière dans le paysage économique bordelais.

4. UNE LARGE COUVERTURE MEDIATIQUE

L'importante couverture médiatique, dont a bénéficié la pépinière depuis son démarrage, a été confortée en 2012, en particulier grâce aux deux actions citées ci-dessus, mais également par la mise en avant dans la presse de certaines entreprises résidentes.

La communication s'est organisée autour de différents supports et actions :

- Lettre économique de la Mairie de Bordeaux
- Promotion à l'occasion du salon de la création d'entreprises
- Sites internet de la Mairie de Bordeaux et de la CMARA 33
- Blog « artisans-gironde.fr » de la CMARA 33
- Réunions d'informations, Stages Préalables à l'Installation à la CMARA 33
- Affichage dans les locaux de la CMARA 33
- Distribution d'une plaquette aux différents partenaires
- Participation au Village de la Création d'Entreprises



Chambres de Métiers
et de l'Artisanat

Région Aquitaine
Gironde

- Promotion lors des Assises Régionales de l'Artisanat et du zoom sur le territoire bordelais (réalisation d'un film).
- Parutions dans les médias de presse écrite (Sud-Ouest) mais aussi télévisuels (France 3)

5. AXES D' ACTIONS 2013

Pour l'exercice 2013, les axes privilégiés seront les suivants :

- Renforcer le travail entrepris avec In-Cité, DomoFrance et le dupliquer à d'autres promoteurs sociaux, afin de mieux préparer la sortie des résidents.
- Renforcement de la promotion de la pépinière afin de la faire connaître plus largement (presse, site internet CMARA 33 et Mairie, blog Artisans Gironde...)
- Révision des supports de communication (plaquette, création kakémono, utilisation des films réalisés...)
- Développer les relations avec les autres pépinières d'entreprises et les acteurs de la création d'entreprise
- Organisation de formations courtes pour les résidents (Calculer et fixer ses prix, stratégie commerciale...)
- Renforcer le positionnement de la pépinière comme acteur économique du quartier et lieu de vie

A compter d'Avril 2013, une nouvelle animatrice, aura la charge de la pépinière d'entreprise, Hélène CROUAIL sera remplacée par Carole PONARD, également chargée de Développement Economique. Présente depuis 5 ans à la CMARA 33, elle est titulaire d'un master en comptabilité, contrôle de gestion et audit.

Melle PONARD était en charge jusqu'à présent de l'accompagnement des chefs d'entreprises, spécialisée dans les entreprises en difficultés et la prévention des risques financiers. Elle animait le territoire de Bordeaux Rive-droite et dispense également actuellement des formations en comptabilité, accompagnées de suivis en entreprise.



BUDGET REALISE 2012

CHARGES

Postes de dépenses	Montant	Observations
Eau - Energie	7436,22	Essentiellement de la consommation gaz et électrique. Augmentation due en majorité à cause d'une panne de la chaudière et du non fonctionnement du régulateur, période de 2 mois sur laquelle nous avons dû forcer la température.
Fourniture- Petit Equipement	181,57	Dépenses en baisse par rapport à l'année passée. Peu d'achat de petit équipement.
Locations mobilières	1 707,88	Dépenses égales à l'année dernière. Contrat de location en cours.
Entretien - Maintenance	10 222,24	Baisse conséquente, relative à des réparations moins importantes que l'année passée.
Surveillance - Alarme	622,90	Interventions prestataires extérieurs liées à la surveillance du bâtiment.
Assurances	2 600,05	Ensemble des assurances de la pépinière : local, RC, véhicules...
P.T.T. Téléphone	1 635,20	Abonnements et Consommation pour une ligne fax, une ligne internet, une ligne téléphonique.
Formations	872,00	Formation dispensée aux résidents de la pépinière.
Autres	721,00	Taxes ordures ménagères.
Charges de personnel	22 444,98	Salaire et charges sur salaires de l'animateur sur la base du réalisé
Total des Charges	48 444,04	



Chambres de Métiers
et de l'Artisanat

Région Aquitaine
Gironde

PRODUITS

Postes de Recettes	Montant	Observations
Loyers - Forfait charges communes	24 136,86	Calculés sur la base des factures émises : - loyers en fonction de la date d'entrée des résidents actuels et des réévaluations effectuées - services refacturés sur la base du forfait charges communes - consommations affectables aux locaux
Mairie	12 153,59	Prise en charge du déficit à part égale, sous réserve de ressources complémentaires
Chambre de Métiers	12 153,59	
Total des Produits	48 444,04	

Fait à Bordeaux, le 27 Mars 2012

Le Président,

Yves PETITJEAN