



Le mardi 26 septembre 2023, le Conseil municipal de la Ville de Châteauroux, qui s'est réuni en séance ordinaire et publique à la Mairie dans la salle habituelle de ses séances, par convocation en date du 19 septembre 2023 et sous la Présidence de M. Gil AVÉROUS, Maire, a délibéré.

Présents (37) : M. Gil AVÉROUS, Mme Chantal MONJOINT, M. Jean-Yves HUGON, Mme Catherine RUET, M. Roland VRILLON, Mme Florence PETIPEZ, M. Brice TAYON, Mme Imane JBARA-SOUNNI, M. Philippe SIMONET, Mme Stéphanie GALOPPIN, M. Jean-François MEMIN, Mme Christine DAGUET, M. Denis MERIGOT, Mme Monique RABIER, Mme Sonia ROUX, M. Dominique TOURRES, Mme Brigitte DION, M. Jean-Paul BISIAUX, M. Charles-Henri BALSAN, Mme Isabelle BOUGNOUX, M. Eric CHALMAIN, Mme Annick MABON, Mme Joëlle MAYAUD, M. Gilles ROUSSILLAT, Mme Liliane MAUCHIEN, M. Michel GEORJON, M. Richard LINDE, Mme Vanessa JOLY, M. Stéphane ZECCHI, M. Michaël POINTIERE, Mme Nahima KHORCHID, M. Tony IMBERT, M. Thibault ROY, M. Maxime GOURRU, Madame Muriel BEFFARA, Mme Delphine CHAMBONNEAU, Mme Mylène WUNSCH.

Délibération affichée et
exécutoire le : 28/09/2023

Excusé(s) (6) : Mme Catherine DUPONT ayant donné procuration à M. Charles-Henri BALSAN, Mme Frédérique GERBAUD ayant donné procuration à Mme Monique RABIER, M. Laurent BUTHON ayant donné procuration à Mme Florence PETIPEZ, Mme Marina RENOUX ayant donné procuration à M. Stéphane ZECCHI, M. Damien NOEL ayant donné procuration à M. Dominique TOURRES, Mme Alix FRUCHON ayant donné procuration à M. Tony IMBERT.

47 : Rapport d'activités des Halles municipales pour l'année 2022

L'entreprise Frery, à qui la gestion des Halles a été confiée sous forme de délégation de service public, en 2018, propose ses services aux collectivités pour la gestion courante de leurs marchés de plein air, leurs halles alimentaires, leurs manifestations exceptionnelles et leurs terrains de camping.

Pour l'année 2022, l'entreprise Frery a fait parvenir le compte d'exploitation des Halles municipales, situées place Monestier.

Ce rapport correspond à la période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2022.

Le compte de gestion laisse apparaître un solde positif de 1 060,14 € HT avant impôts (recettes droits de place : 15 328,69 € HT- dépenses charges de gestion : 14 268,55 € HT). En comparaison, en 2021, le solde du compte de gestion était de 2 207,69 € HT.

Le solde du compte des provisions pour charges accuse un montant positif de 3 834,13 € HT qui sera reporté sur l'exercice suivant (recettes provisions pour charges d'exploitation : 41 055,18 € HT- dépenses charges d'exploitation : 37 221,05 € HT). En comparaison, il était de 593,11 € HT en 2021.

Le solde du compte publicité et animations est positif à hauteur de 2 403,37 € HT et sera reporté sur

l'exercice suivant (recettes publicité/animations : 6 772,00 € HT - dépenses publicité/animations : 4 368,63 € HT). Il était de 628,40 € HT en 2021.

Le résultat d'exploitation pour l'année 2022 s'élève donc à 7 297,64 € HT. Il était de 3 429,20 € HT en 2021.

Il est proposé au Conseil municipal de prendre acte de ce rapport d'activité.

Sans discussion, le Conseil municipal prend acte.

Le Maire,
M. Gil AVÉROUS

La Secrétaire de séance
Mme Chantal MONJOINT

Fréry

CONCESSIONS
PUBLIQUES

*26, rue Schwob
36000 CHATEAUROUX*

**DELEGATION DE L'EXPLOITATION EN AFFERMAGE
DE LA HALLE COUVERTE**
(Article L 1411-3 du Code Général des Collectivités Territoriales)

VILLE DE CHATEAUROUX



Rapport 2022

SOMMAIRE :

Table des matières

1.	LISTE DES MARCHES	3
2.	SYNTHESE JURIDIQUE	3
3.	EXPLOITATION	4
3.1	<i>Analyse du contexte et évolutions ponctuelles des périmètres</i>	4
3.2	<i>Application du règlement et relationnel commerçants</i>	4
3.3	<i>Fréquentation et mouvements</i>	4
3.4	<i>Personnel d'exploitation</i>	5
4.	SUIVI TECHNIQUE	6
5.	COMPTES DE L'EXERCICE AFFERENTS A LA DELEGATION	7
6.	SYNTHESE GENERALE	9

ANNEXES

1. LISTE DES MARCHES

Les jours et horaires d'ouverture de la halle étaient les suivants :

- De 7h à 13h du mardi au jeudi
- De 7h à 19h le vendredi
- De 7h à 13h le samedi

Pour l'année 2022, les halles ont été :

- Ouvertes :
 - ▣ Le vendredi 11 novembre
- Fermées :
 - ▣ Le samedi 1er janvier 2022
 - ▣ Le jeudi 26 mai
 - ▣ Le jeudi 14 juillet
 - ▣ Le dimanche 15 août
 - ▣ Le mardi 1^{er} novembre

2. SYNTHÈSE JURIDIQUE

Evolution du contrat

Comme nous vous l'avons indiqué dans notre précédent rapport, après avoir répondu à l'appel d'offres lancé par la Ville de CHATEAUROUX en juillet 2018, nous avons été informés le 27 novembre 2018 que notre candidature avait été retenue pour une nouvelle période de cinq années et un mois, soit jusqu'au 31 décembre 2023 avec la tarification suivante :

▣ Droits de place par m ² par mois	6.20 € H.T.
▣ Animation par m ² et par mois	2.74 € H.T.

Ce tarif n'a pas été appliqué sur le mois de décembre 2018, mais seulement au 1^{er} janvier 2019.

Compte tenu de l'indexation prévue au contrat, les tarifs appliqués au 1^{er} janvier 2020 ont été les suivants :

▣ Droits de place par m ² par mois	6.27 € H.T.
▣ Animation par m ² et par mois	2.77 € H.T.

Pour votre information, nous vous signalons que ces tarifs n'ont pas évolué depuis.

3. EXPLOITATION

3.1 Analyse du contexte et évolutions ponctuelles des périmètres

Nous vous rappelons qu'après les travaux de réfection, les halles ont été ouvertes au public le 10 novembre 2006. Chaque commerçant s'est chargé de l'aménagement de son étal, et nous avons pris en charge les aménagements collectifs, à savoir les cloisons de séparations entre les différents étals, les aménagements d'hygiène dans les toilettes, la sonorisation du bâtiment et divers petits équipements.

Au cours de l'exercice 2022, aucune modification du périmètre n'a été constatée, ni de son contexte.

3.2 Application du règlement et relationnel commerçants

Les dispositions réglementaires font toujours l'objet d'une surveillance régulière de notre part, en concertation avec les Autorités municipales, les Services Techniques de la Ville et les Commerçants.

3.3 Fréquentation et mouvements

Au 31 décembre 2022, la halle comprend 11 étals à savoir :

- SAS L.H.T.M. – Fruits et légumes
- SAS L.H.T.M. – Epicerie et bio
- Mr MORISSE Aurélien – Boucherie
- SARL TREUILLAUD – Dégustations, vente de vins & tapas
- Mme THOMAS Fabienne – Fromagerie
- S.C.E.A. TEVA – Foies gras
- Mr MORISSE Aurélien – Volailler
- SAS L.H.T.M. – Poissonnerie
- Mr PAUTROT Patrick – Produits asiatiques
- LE GOUTER DE CLEMENT – Pâtisserie
- ZIA CONCHETTA – Vente de produits et préparations italiennes

Après quelques années assez mouvementées pour des raisons diverses : dépôt de bilan, départs à la retraite, etc., l'exercice 2018 n'avait pas connu de gros changements, aussi bien dans les commerces proposés à la clientèle que dans les propriétaires des enseignes, comme nous vous l'avons déjà évoqué, un seul commerçant avait arrêté son activité à fin mars 2018 pour des raisons familiales et personnelles. Celui-ci vendait des spécialités marocaines ; à ce jour, il n'a pas été remplacé.

Au cours de l'année 2019, nous avons enregistré deux départs, Monsieur ETIENNE Michel (Boucherie chevaline) qui a fait valoir ses droits à la retraite à fin janvier 2019 et Monsieur FOLTIER Patrick (Boucher – Volailler) qui a arrêté pour des raisons personnelles au 30 septembre 2019 ; ces deux étals ont été repris aussitôt avec les mêmes métiers.

Si, sur l'exercice 2020, nous n'avons eu aucun changement dans les métiers au sein des Halles, nous pouvons nous en réjouir ainsi que de la qualité proposée par l'ensemble des commerçants. Pour ces raisons et peut-être aussi en raison de la crise sanitaire vécue au cours de cette année, nous avons enregistré certainement la meilleure fréquentation depuis l'existence des Halles.

Monsieur BENARD Olivier « La Boucherie d'Antan » a donné des signes d'inquiétude courant décembre, tout d'abord par des présences assez courtes sur la matinée et ensuite des absences complètes ; il va falloir recommencer à recruter pour parer à ce départ et si possible par un autre

métier que la « Boucherie/Charcuterie » puisque nous avons déjà ces métiers en double.

D'autre part, deux autres commerçants ont décidé de prendre leur retraite au cours de l'exercice 2021 ; Monsieur et Madame DUPRIX, Charcutier-Traiteur et Monsieur et Madame FRELAT, Boulangerie-Pâtisserie.

Après une expérience malheureuse de juin à octobre 2021 avec un nouveau boulanger en remplacement de Madame FRELAT, nous avons eu le plaisir d'accueillir la SAS DAVAU comme Charcutier en remplacement de Madame DUPRIX, ainsi que la SARL TREUILLAUD, « Les Grandes Gueules », pour la création au sein des Halles, de dégustations de vins et de petite restauration pour les accompagner, ventes de vins, bières et cafés...

Nous constatons en 2022, la création d'une épicerie et la vente de produit bio (extension de l'activité de la SAS L.H.T.M.), l'arrivée fin octobre de la pâtisserie « Le Goûter de Clément » ainsi que depuis le 1^{er} décembre, d'un traiteur italien « Zia Conchetta ».

3.4 Personnel d'exploitation

L'effectif du personnel affecté au secteur est constitué de :

- Un membre de la Direction à temps partiel
- Un responsable exploitation à temps partiel
- Un agent administratif à temps partiel
- Une technicienne de surface à temps partiel
- Un technicien de surface à temps partiel

3-5 Animations, publicité

Afin de dynamiser, de fidéliser et voire d'augmenter sa clientèle, chaque année il est décidé avec les Commerçants des Halles un programme d'actions à mettre en œuvre pour l'exercice en cours comme le prévoit le règlement intérieur de la gestion des Halles.

Le vendredi 18 mars 2022, tous les commerçants ont été réunis pour arrêter le programme des animations et de publicité à réaliser sur l'exercice 2022.

En préambule de cette réunion, il a été rappelé les actions qui ont été menées l'exercice précédent Puis après échange, les commerçants ont arrêté le choix pour l'animation, la communication et la publicité :

- Achat de deux oriflammes qui sont disposées chaque jour à l'entrée des Halles, du côté de la place Monestier, avec l'inscription des produits et services qui s'y trouve.
- Loterie « Noël Gourmand ! » avec tirage au sort le 29/11/2022, puis deux semaines pour dépenser les chèques cadeaux d'une valeur unitaire de 20€, pour un montant global de 3 000 €.

Pour la loterie, nous avons pu bénéficier d'une exposition médiatique importante ; sur le site de Châteauroux Métropole, des affichages sur les vitrines des commerçants des environs des Halles et des flyers distribués le samedi précédent sur le marché « République ».

4. SUIVI TECHNIQUE

Divers contrats de maintenance ont été passés ou maintenus avec les sociétés :

- « RECORD » pour les portes automatiques
- « VERITAS » pour le contrôle des équipements électriques
- « EUROFEU » pour la protection incendie
- « S. O. A. » pour le traitement des graisses
- « GC CONCEPT » pour la maintenance du site Internet

L'entretien courant est assuré par nos soins ou délégués à une entreprise compétente en cas de besoin.

Nous vérifions périodiquement que les installations des commerçants soient conformes aux normes du classement de la halle.

Nous sommes en relation suivie avec les services techniques de la Ville de Châteauroux pour surveiller les éventuelles anomalies que nous pourrions rencontrer.

5. COMPTES DE L'EXERCICE AFFERENTS A LA DELEGATION

Cette année, nous vous présentons le dix-septième compte de résultat qui correspond à l'exercice civil 2022 et décomposé en 3 parties, comme chaque année :

- Les produits et les charges d'exploitation réparties entre les commerçants
- Les produits et les charges de publicité et d'animation, réparties entre les commerçants
- Les produits et les charges du délégataire

Ces comptes ont été présentés aux Commerçants des Halles de Châteauroux avec tous les justificatifs, aucune remarque particulière n'a été soulevée.

Le rapport financier est présenté selon les normes du plan comptable en vigueur

Commentaires :

- Le compte de gestion laisse apparaître un solde positif de 7 297,64 € avant impôts contre 3 429.20 € en 2021 et 3 106.33 € en 2020.
- Le solde du compte des provisions pour charges accuse un montant positif de 3 834.13 € qui sera déduit des charges de l'exercice 2023.
- Le solde du compte publicité et animations accuse un montant positif de 2403.37 € qui sera déduit des charges de l'exercice 2023.

COMPTE D'EXPLOITATION

DE L'EXERCICE 2022

RECETTES

Droits de place	15 328.69 €
Provisions pour charges d'exploitation	41 055.18 €
Publicité, animations	6 772.00 €
Total recettes H.T.	63 155.87 €

DEPENSES

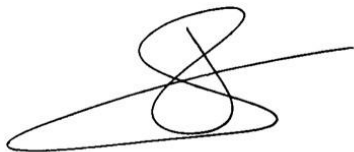
Charges de gestion	
Frais divers de gestion	2 146.02 €
Personnel d'exploitation	12 122.53 €
Total charges de gestion	14 268.55 €
Charges d'exploitation	
Report de l'excédent antérieur	-593.11 €
Eau	1 659.76 €
Electricité	12 645.59 €
Ordures ménagères	6 192.00 €
Personnel de nettoyage	9 419.76 €
Entretien des installations	4 073.26 €
Produits d'entretien	667.29 €
Téléphone	564.00 €
Contrôle technique	1 303.54 €
Assurances	1 288.96 €
Total charges d'exploitation	37 221.05 €
Publicités, animations	
Report de l'excédent antérieur	- 628.40 €
Hébergement et maintenance du site Internet	145.00 €
Aménagement et Déco	445.57 €
Frais, Création : oriflamme	840.00 €
Loterie de Noël	2 866.34 €
Facture non parvenue	316.67 €
Frais postaux opé Noël	44.85 €
Affichage, pkg, divers...	338.60 €
Total publicité et animations	4368.63 €
Total dépenses	55 858.23 €

6. SYNTHESE GENERALE

En complément de ce rapport sur le suivi du contrat, il est important de préciser que notre relationnel avec le Concédant est permanent pour l'analyse de l'ensemble des problèmes concernant l'exploitation, ainsi que pour l'analyse des évolutions nécessaires et l'établissement de préconisations.

Fait à Châteauroux le 11 juillet 2023

Certifié conforme,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'J' and 'M' intertwined, with a horizontal line extending to the right.

Mr Julien MARCILHAC