

Concession de service pour l'exploitation des six kiosques des allées Franklin - Roosevelt à Toulouse - Résiliation du contrat et adoption d'un protocole d'accord transactionnel

Gestion immobilière
24-0183

Mesdames, Messieurs,

Un contrat de concession de service d'une durée de 5 ans pour l'exploitation des six kiosques des allées Franklin-Roosevelt a été conclu le 5 janvier 2023 entre la Mairie de Toulouse et la société dédiée Les Baraques.

La Mairie avait pour objectifs :

- de développer une occupation positive de la place par le déploiement d'un commerce de bouche de proximité et de qualité, accessible au plus grand nombre, proposant boissons et restauration ainsi que la vente de fleurs ;
- de modifier l'usage de l'esplanade grâce à la création d'un espace convivial.

Le contrat a mis à la charge de l'exploitant la réalisation de travaux de premier établissement consistant à l'aménagement des kiosques et du local sous-sol.

Le démarrage de l'activité était initialement prévu au 1^{er} avril 2023. Néanmoins, les 6 kiosques n'ont ouvert que progressivement à partir de la première quinzaine du mois de juin, après une phase préparatoire de travaux et de réception du matériel d'exploitation.

Bien que l'exploitation des kiosques et l'animation des terrasses aient reçu un accueil très favorable des usagers de l'esplanade et des riverains, la fréquentation n'a jamais atteint le niveau escompté. Il est rapidement apparu que les nombreuses contraintes de manutention ainsi que les problèmes sécuritaires rendaient l'exploitation particulièrement difficile.

Le concessionnaire était notamment tenu contractuellement, afin de répondre aux contraintes de préservation patrimoniale du site, de remiser le mobilier et les éléments de fleurissements tous les soirs dans le local sous-sol mis à disposition, sous couvert de pénalités. Cette obligation induisait une lourde logistique conduisant à dédier 2 personnes à la manutention 2h30 le matin et 2h30 le soir.

L'absence de sanitaires pour les exploitants et les clients (recours uniquement à la sanisette publique) a également constitué un frein à l'exploitation.

Aussi, les kiosques ont été confrontés à un très faible niveau d'activité. L'amortissement des investissements, les divers achats et services extérieurs mais également le démarrage de l'activité retardé ont contribué à créer un déficit important dans les comptes de l'exploitant.

La situation s'est fortement détériorée à la fin de la saison estivale. En effet, le contrat de concession prévoyait l'obligation pour le concessionnaire de respecter des amplitudes horaires étendues et une exploitation des kiosques du lundi au samedi. Le modèle d'exploitation impliquait également la présence d'une personne par kiosque. Ces contraintes fortes impliquaient pour le concessionnaire des charges fixes (personnel, abonnements, énergie...) importantes qui n'étaient pas compensées par les recettes journalières des kiosques, ne dépassant pas 100 euros.

De ce fait, au 31 octobre 2023, le résultat net présentait une perte d'environ 130 k€. En fin d'année 2023, les pertes comptables de la SAS les Baraques s'élevaient à 150 k€.

Au mois de décembre 2023, malgré le dynamisme impulsé par l'exploitation des kiosques sur l'esplanade et la proposition d'animations régulières, il est apparu que l'activité restait très déficitaire et que la capacité financière de l'entreprise ne permettait plus d'assurer la continuité d'exploitation.

Par conséquent, les parties ont convenu de procéder à une résiliation amiable du contrat de concession, la poursuite de l'activité dans le respect des termes du contrat de concession s'étant avérée impossible.

La SAS les Baraques a cessé son activité au 31 décembre 2023.

Dans la mesure où les conditions de résiliation amiable n'ont pas été définies au contrat, les parties ont déterminé les modalités juridiques et financières de la fin anticipée du contrat dans le cadre d'un protocole transactionnel.

La présente délibération a donc pour objet de mettre fin de manière anticipée au contrat de concession et d'approuver le protocole transactionnel qui détermine les modalités de calcul de l'indemnité de résiliation versée par la Mairie de Toulouse. Cette indemnité qui s'élève à 100 418 € prend en compte notamment :

- le rachat du mobilier des terrasses labellisé par l'architecte des bâtiments de France et de certains équipements d'exploitation ;
- le rachat de mobiliers installés au local sous-sol et utiles à l'exploitation (lave-vaisselle, système de caisse...). Ces rachats sont motivés par le fait qu'ils pourraient faciliter le démarrage d'éventuelles activités futures dans les kiosques ;
- les travaux réalisés par le concessionnaire, avant le démarrage de l'exploitation qui relevaient de l'autorité concédante,
- la prise en compte de l'absence de résultat induit par le décalage de l'ouverture des kiosques du fait du retard des travaux portés par la Mairie ;
- le montant de redevance dû sur la période d'exploitation.

Cette indemnité de 100 418 € sera assujettie à la TVA applicable à chaque sous-catégorie conformément à la réglementation en vigueur.

En contrepartie de ces dispositions, toute réclamation future émise par le concessionnaire qui découlerait des circonstances régies par le présent protocole transactionnel serait irrecevable.

Il est précisé que de nouvelles conditions d'exploitation des 6 kiosques des allées Franklin-Roosevelt seront présentées ultérieurement au Conseil Municipal.

Aussi, il est proposé au Conseil Municipal :

- D'approuver la résiliation anticipée du contrat de concession ;
- D'approuver les termes du protocole transactionnel définissant les modalités de résiliation anticipée du contrat de concession pour l'exploitation des 6 kiosques des Allées Roosevelt ;

- D'autoriser Monsieur le Maire à signer ledit protocole et les documents afférents ;
- D'autoriser Monsieur le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Si tel est votre avis, je vous invite, Mesdames, Messieurs, à prendre la délibération suivante :

Article 1 : Le Conseil Municipal approuve la résiliation anticipée du contrat de concession pour l'exploitation des 6 kiosques des allées Roosevelt au 31 décembre 2023.

Article 2 : Le Conseil Municipal approuve les termes du protocole transactionnel définissant les modalités de résiliation anticipée du contrat de concession pour l'exploitation des 6 kiosques des Allées Roosevelt.

Article 3 : Le Conseil Municipal autorise Monsieur le Maire ou son représentant à signer le protocole transactionnel et tous les documents y afférents.

Article 4 : Le Conseil Municipal décide de verser une indemnité de résiliation d'un montant de 100 418 € à la SAS Les Baraques, dont le montant sera assujéti à la TVA applicable pour chaque sous-catégorie conformément à la réglementation applicable en vigueur.

Article 5 : Le Conseil Municipal autorise Monsieur le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Délibération du Conseil Municipal

Publiée le :

reçue à la Préfecture le

**LES CONCLUSIONS DU RAPPORT SONT ADOPTÉES
POUR EXTRAIT CONFORME
LE MAIRE,**

Jean-Luc MOUDENC