

Commission de Règlement amiable Ville de Belfort
Aménagement de la Place d'Armes et du faubourg de France
Méthodologie du calcul de l'indemnité proposée

Le présent document établit la méthodologie de calcul de l'indemnité proposée. Elle s'inscrit pleinement dans le cadre du règlement intérieur de la Commission de Règlement Amiable.

1- Eligibilité des dossiers :

Ne sont pas éligibles au dispositif CRA :

- les commerces non implantés dans une rue liée soit au chantier Aménagement de la Place d'Armes soit au chantier du faubourg de France
- les commerces dont le chiffre d'affaires, sur la période des travaux, a diminué de moins de 10% par rapport à la période calendaire équivalente prise avant le chantier, ne sont pas éligibles au dispositif CRA,
- les entreprises créées ou reprises à compter de la date de début des travaux concernés,
- les travaux d'aubaines des concessionnaires.

Par ailleurs, seuls les établissements économiques en situation légitime peuvent être indemnisés, ce qui exclu, par exemple, une activité en sous-location sans titre ni autorisation.

Ces mesures ont par ailleurs pour but de limiter l'ouverture de dossiers non susceptibles de donner lieu à indemnité compte tenu du mode de calcul adopté ; ainsi que la multiplication de dossiers de faibles montants pour le même commerce. L'établissement restera indemnisable si, calculé sur la période de perturbation plus longue, l'écart passe au dessus de 10%.

2- Calcul de l'indemnité proposée.

2.1 Calcul de l'assiette indemnisable.

2.1.1 Calcul de la variation du chiffre d'affaire.

Il s'agit de la différence entre le chiffre d'affaires constaté sur la période des travaux incriminés et la moyenne des CA mensuels constatés sur l'année N-1 sur les mêmes mois.

Si année de référence = année dégradée en raison de travaux concessionnaires par exemple, prise en compte de l'année N-2 comme référence.

2.1.2 Calcul de la variation de la marge brute

La variation du chiffre d'affaires est pondérée par le taux de marge brute référence. Ce dernier correspond taux de marge brute de l'année N-1 (ou N-2 si N-1 = année en situation dégradée).

2.1.3 Prise en compte de l'effet conjoncture

L'évolution du CA sur les mois précédents la période de travaux sera prise en compte dans le calcul de l'indemnité.

Ainsi, le CA sera pondéré de la façon suivante :

- Si baisse du CA sur période précédente : prise en compte de cette baisse dans le calcul de l'indemnité,
- Si CA en croissance sur les mois précédents la période de travaux : neutralisation de cette augmentation dans le calcul de l'indemnité.

2.2 Calcul de l'indemnité

L'indemnité ne saurait être égale à l'assiette calculée, pour de multiples raisons :

- les travaux d'aménagement de l'espace publique ne font habituellement pas l'objet d'une obligation d'indemnisation et, à cet égard, la jurisprudence est constante. En tentant de trouver le juste équilibre entre le droit positif et l'engagement d'argent public, la ville de Belfort a la volonté d'accompagner financièrement les commerçants au cours de cette période délicate.

- les Travaux seront à terme un vecteur d'attractivité. Les commerces sont donc susceptibles, de ce fait et dans un futur proche, d'accroître leurs chiffres d'affaires sans contrepartie directe pour la collectivité.

- le commerçant concerné dispose de marges d'adaptation de son exploitation, de sorte que la baisse de résultat peut être moins forte que la baisse de marge brute.

- il est impératif de ne pas créer d' « effet d'aubaine » autour de ce dispositif.

Aussi, il sera appliqué une baisse de 20% sur le montant de l'indemnité correspondant à la part revenant à la charge du commerce.

La présente note méthodologique est intégrée au règlement intérieur de la commission.