

Développement commercial de la Place Cassin - Opération d'aménagement des grandes surfaces et d'un restaurant - Bilan de l'exercice 2000 - Prévisions financières de l'exercice 2001

M. l'Adjoint MARIOT, Rapporteur : Le Conseil Municipal a, par délibérations des 16 janvier et 11 décembre 1995, adopté le dispositif par lequel la SAIEMB est chargée, par la Ville, dans le cadre d'une concession d'aménagement d'acheter, d'aménager et de louer les locaux sis Place Cassin cédés par le groupe Carrefour pour y implanter des commerces, et ceux acquis à la SCI Saint-Pierre pour y adjoindre un restaurant (Restaurant Inter-Entreprises et Inter-Administrations).

Conformément aux dispositions du Code des Collectivités Territoriales, le Conseil Municipal est appelé à prendre connaissance de l'état d'avancement de l'opération et des prévisions pour 2001.

A - Bilans de l'exercice 2000

I - Opérations d'aménagement de grandes surfaces

1 - Bilan physique

La commercialisation de l'ensemble des surfaces prévues dans le projet de restructuration est terminée.

Intermarché fonctionne depuis mai 1995 et Malin Plaisir depuis septembre 1997. Un salon de coiffure, deux boutiques de produits exotiques complètent la galerie. Le salon de thé a cessé son activité en 2000. Ce centre commercial est redevenu un élément moteur pour le quartier de Planoise et sa population.

2 - Bilan financier

Le compte d'exploitation prévisionnel fixait une dépense totale de 3 754 000 F HT (572 293,61 €). Le compte qui vous est soumis s'élève à 3 594 992,17 F HT (548 053 €).

Le montant des recettes prévu était de 2 441 000 F HT (372 128,05 €), celui réalisé est de 2 238 371,90 F HT (341 237,59 €).

3 - Participation à l'équilibre 2000

Compte tenu de ces éléments, la participation de la Ville à l'équilibre pour l'année 2000 s'élève à 1 356 620,27 F HT (206 815,41 €) soit 1 622 517,84 F HT (247 351,24 €), proche du montant prévisionnel fixé à 1 313 000 F HT (200 165,55 €), soit 1 571 000 F TTC (239 497,40 €).

Un acompte de 1 571 000 F (239 497,40 €) ayant été versé en 2000, la Ville doit verser à la SAIEMB la somme de 51 517,84 F (7 853,84 €).

II - Aménagement Restaurant

1- Bilan d'activité

Le restaurant fonctionne depuis septembre 1996. La moyenne journalière de fréquentation est en hausse et représente plus de 300 couverts/jour en 2000 contre 238 en 1999 et 220 en 1998. Ce service avec les entreprises est essentiel au développement et à l'attractivité de la zone La Fayette.

2 - Bilan financier

Le compte d'exploitation prévisionnel fixait une dépense totale de 1 598 000 F HT (243 613,52 €). La dépense réalisée est de 1 592 658,68 F HT (242 799,24 €).

Les recettes prévisionnelles de 310 000 F HT (47 259,20 €) ont été réalisées pour 490 338,52 F HT (74 751,63 €).

3 - Participation de la Ville pour l'équilibre 2000

Compte tenu de ces éléments, la participation de la Ville s'élève à 1 102 320,16 F HT (168 047,62 €) soit 1 318 374,91 F TTC (200 984,95 €) [(le montant prévisionnel était fixé à 1 288 000 F HT (196 354,33 €) soit 1 540 000 F TTC (234 771,48 €)], soit 14 % de moins que prévu.

Un acompte de 1 540 000 F HT (234 771,48 €) ayant été mandaté, un solde de 221 625,09 F TTC (33 786,53 €) est à reverser par la SAIEMB à la Ville.

B - Prévisions budgétaires 2001

1 - Aménagement des Grandes Surfaces :

En fonction du réalisé 2000, un nouveau compte prévisionnel a été établi.

La participation à verser par la Ville au titre de l'équilibre serait de 1 576 000 F TTC (239 344,95 €) pour l'ensemble Intermarché et Malin Plaisir.

2 - Restaurant Inter-Entreprises

Les participations de la Ville à l'équilibre de l'opération ont été ajustées en fonction du réalisé en 2000.

La contribution de la Ville serait de 1 403 000 F TTC (213 885,97 €) pour l'année 2001.

C - Modalités de versement des participations à l'équilibre

Les versements s'établiront en deux termes correspondant à chacun des semestres de l'année sur la base des dépenses prévisionnelles de ces périodes et dans la limite des crédits ouverts au budget Ville.

En conséquence, le Conseil Municipal est appelé à :

a) En ce qui concerne le bilan 2000 :

- approuver les comptes d'exploitation de l'exercice 2000 pour l'opération d'aménagement de grandes surfaces et du restaurant place Cassin,

- autoriser M. le Maire à encaisser, par décision modificative de l'exercice courant, la somme de 221 625,09 F (33 786,53 €) pour l'aménagement du Restaurant Cassin sur l'imputation 92.90.778 code projet 95074 service 30200 et à réaffecter en dépenses la somme de 64 520 F (9 836,01 €) sur l'imputation 92.90.6572 code projet 95056 service 30200 correspondant au déficit de l'année 2000 au titre de l'aménagement du centre commercial, soit 51 517,84 F (7 853,84 €) et au complément de financement (13 000 F, 1 981,84 €) pour la participation prévisionnelle 2001,

- autoriser le versement à la SAIEMB de la somme de 51 517,84 F (7 853,84 €) au titre de l'aménagement du centre commercial à prélever sur le compte 92.90.6572.95.056 code service 30200.

b) En ce qui concerne la participation à l'équilibre 2001 :

- autoriser le versement à la SAIEMB de la participation de 1 576 000 F (240 259,65 €) pour les Grandes Surfaces par le prélèvement sur le compte 92.90.6572 code projet 95056 service 30200 prévu au Budget Primitif 2001,

- autoriser le versement à la SAIEMB de la participation de 1 403 000 F (213 885,97 €) pour le Restaurant Inter-Entreprises par prélèvement sur le compte 92.90.6572 code projet 95074 service 30200 prévu au Budget Primitif 2001.

Compte d'exploitation HT prévisionnel
Place Cassin

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Dépenses en KF HT															
Charges d'exploitation	489	553	710	952	860	875	893	910	929	947	966	985	1 005	1 025	1 046
Gros entretien / entretien courant	16	2	4	13	4	18	18	19	19	19	20	20	21	21	22
Grosses réparations	81	105	108	142	232	116	108	110	112	115	117	119	122	124	127
Frais financiers	676	1 135	1 139	1 232	1 159	1 088	1 065	984	898	807	707	606	497	380	256
Frais Via-Stationnement	106	141	162	151	129	143	146	149	152	155	158	161	164	168	171
Impôts et taxes	176	320	355	141	168	170	174	179	183	188	192	197	202	207	212
Assurances	9	12	12	12	12	13	13	13	13	14	14	14	14	15	15
Amortissements	434	684	796	959	1 018	1 082	1 148	1 220	1 296	1 377	1 463	1 554	1 651	1 753	1 862
Rémunération SAIEMB	16	66	70	91	92	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99
Total	2 003	3 018	3 356	3 963	3 674	3 595	3 656	3 676	3 695	3 715	3 732	3 753	3 773	3 790	3 809
Recettes en KF HT															
Loyers	337	783	989	1 508	1 518	1 496	1 511	1 526	1 541	1 557	1 572	1 588	1 604	1 620	1 636
Charges récupérées	362	453	738	684	721	529	640	653	666	679	693	707	721	735	750
Produits financiers	15	59	46	93	58	96	70	70	70	70	70	70	70	70	70
Remboursement participation foncière	0	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	0	0	0	0
Total	714	1 412	1 890	2 402	2 414	2 238	2 338	2 366	2 394	2 423	2 452	2 365	2 395	2 425	2 456
Participation Ville en KF HT	-1 289	-1 606	-1 466	-1 291	-1 260	-1 357	-1 318	-1 310	-1 301	-1 292	-1 280	-1 388	-1 378	-1 365	-1 353
Participation Ville en KF TTC		-1 937	-1 768	-1 557	-1 519	-1 622	-1 576	-1 567	-1 556	-1 545	-1 530	-1 660	-1 648	-1 633	-1 618

Restaurant Inter-Entreprises

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Dépenses en KF HT															
Charges d'exploitation	139	380	476	434	429	438	446	455	464	474	483	493	503	513	523
Gros entretien / entretien courant	2	6	24	2	3	3	3	3	3	3	3	3	4	4	4
Grosses réparations	31	57	66	95	118	37	38	38	39	40	41	42	43	43	44
Frais financiers	142	482	459	434	410	405	378	349	318	286	252	215	177	136	93
Frais Via- Stationnement	34	40	37	32	35	36	36	37	38	39	39	40	41	42	43
Impôts et taxes	49	72	49	62	63	65	66	68	70	71	73	75	77	79	81
Assurances	4	13	13	14	16	16	17	17	17	18	18	18	19	19	20
Amortissements	245	433	450	470	492	507	510	536	565	595	628	662	699	738	779
Rémunération SAIEMB	4	14	15	23	26	27	28	28	29	29	29	29	30	30	30
Total	650	1 497	1 589	1 566	1 592	1 533	1 522	1 532	1 543	1 554	1 567	1 578	1 591	1 603	1 616
Recettes en KF HT															
Loyers, charges récupérées et produits financiers	72	191	272	338	490	360	371	381	385	388	391	395	398	391	395
Participation Ville en KF HT	578	1 306	1 317	1 228	1 102	1 173	1 151	1 151	1 158	1 166	1 176	1 183	1 193	1 212	1 221
Participation Ville en KF TTC	697	1 575	1 589	1 481	1 318	1 403	1 377	1 377	1 385	1 395	1 406	1 415	1 427	1 450	1 460

«**M. LE MAIRE** : C'est une opération qui a été mise en place, vous le savez, en 1995 pour effectivement sauver cette place Cassin puisque nous avons eu à l'époque une aide très importante entre autres de la Chambre de Commerce. Maintenant, c'est une opération dont le déficit diminue chaque année mais la place Cassin, on peut dire, a été sauvée».

Après en avoir délibéré et sur avis favorables des Commissions Economie-Emploi, Budget et Contrôle Financier, le Conseil Municipal, à l'unanimité (M. FUSTER, Président de la SAIEMB, ne participant pas au vote), adopte les propositions qui lui sont soumises.

Récépissé préfectoral du 6 juillet 2001.