

Développement commercial de la Place Cassin - Opération d'aménagement des grandes surfaces et d'un restaurant - Bilan de l'exercice 2003 - Prévisions financières de l'exercice 2004

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 2004.

A - Bilans de l'exercice 2003

I - Opérations d'aménagement de grandes surfaces

1 - Bilan physique

L'ensemble des surfaces du nouveau centre commercial du Parc sont occupées.

Intermarché fonctionne depuis mai 1995 et Malin Plaisir depuis septembre 1997. Un salon de coiffure, deux boutiques de produits exotiques, un espace restauration et une boutique d'articles de sport complètent la galerie. 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 575 460 € HT.

Le compte qui vous est soumis s'élève à 574 428,90 € HT.

Le montant des recettes prévu était de 353 640 € HT, celui réalisé est de 352 229,69 € HT.

3 - Participation à l'équilibre 2003

Compte tenu de ces éléments, la participation de la Ville à l'équilibre pour l'année 2003 s'élève à 222 199,21 € HT soit 265 750,26 € TTC. Le montant prévisionnel de cette participation était de 265 300 € TTC.

Un acompte de 265 300 € TTC ayant été versé en 2003, la Ville doit verser à la SAIEMB un complément de 450,26 € TTC.

II - Aménagement Restaurant (chapitre 65/90/6572.95074.30200)

1 - Bilan d'activité

Le restaurant fonctionne depuis septembre 1996. La moyenne journalière de fréquentation représente plus de 299 couverts par jour en 2003. Ce service aux 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 249 960 € HT. La dépense réalisée est de 248 044,41 € TTC.

Les recettes prévisionnelles de 57 070 € HT ont été réalisées pour 57 994,92 € HT.

3 - Participation de la Ville pour l'équilibre 2003

Compte tenu de ces éléments, la participation de la Ville s'élève à 190 049,49 € HT soit 227 299,19 € TTC. Le montant prévisionnel était fixé à 192 890 € HT soit 230 690 € TTC.

Un acompte de 230 690 € TTC ayant été mandaté, un solde de 3 390,81 € TTC est à verser à la Ville par la SAIEMB.

B - Prévisions budgétaires 2004

1 - Aménagement des Grandes Surfaces :

En fonction du réalisé en 2003, un nouveau compte prévisionnel a été établi.

La participation à verser par la Ville au titre de l'équilibre serait de 277 200 € TTC pour l'ensemble «Grandes Surfaces» pour 2004.

2 - Restaurant Inter-Entreprises :

Les participations de la Ville à l'équilibre de l'opération ont été ajustées en fonction du réalisé en 2003.

La contribution de la Ville serait de 253 360 € TTC pour l'année 2004.

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 2003 :

- approuver les comptes d'exploitation de l'exercice 2003 pour l'opération d'aménagement des grandes surfaces et du restaurant place Cassin,

- autoriser le versement à la SAIEMB de la somme de 450,26 € pour les surfaces commerciales, somme à prélever sur le crédit inscrit au compte 65.90.6572 code projet 95056 service 30200,

- émettre un titre de recettes de la somme de 3 390,81 € au titre de l'aménagement du restaurant à l'encontre de la SAIEMB à encaisser au compte 77.90/778.95074.30200 qu'il convient d'inscrire par décision modificative au budget de l'exercice courant pour un montant de 3 390 €.

b) En ce qui concerne la participation à l'équilibre 2004 :

- autoriser le versement à la SAIEMB de la participation de 277 200 € pour les Grandes Surfaces par le prélèvement sur le compte 65.90.6572 code projet 95056 service 30200 prévu au Budget Primitif 2004. Un acompte de 179 000 € ayant été déjà versé, il sera procédé au mandatement de la somme de 98 200 € à prélever sur les crédits du compte 65.90.6572.95056.30200 alimenté par un transfert de 13 701 € prélevé sur le compte 022 des dépenses imprévues du budget primitif 2004.

- autoriser le versement à la SAIEMB de la participation de 253 360 € pour le Restaurant Inter-Entreprises par prélèvement sur le compte 65.90.6572 code projet 95074 service 30200 prévu au Budget Primitif 2004. Un acompte de 154 198 € ayant été perçu par la SAIEMB, la Ville procédera au versement du solde soit 99 162 € à prélever sur les crédits du compte 65.90.6572.95074.30200 alimenté par les transferts suivants :

* 12 000 € prélevés sur le compte 022 des dépenses imprévues du budget primitif 2004,

* 4 800 € prélevés sur le compte 011.90.6042.806/30200

* 4 200 € prélevés sur le compte 011.90.6068/30200.

Compte d'exploitation HT prévisionnel
Place Cassin

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Dépenses en K€ HT															
Charges d'exploitation	74,55	84,30	108,24	145,13	131,11	133,39	151,07	142,88	154,81	157,91	161,06	164,29	167,57	170,92	174,34
Gros entretien / entretien courant	2,44	0,30	0,61	1,98	0,61	2,74	0,00	0,00	0,00	0,00	18,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Grosses réparations	12,35	16,01	16,46	21,65	35,37	17,68	16,86	17,22	17,79	18,15	18,51	18,88	19,26	19,64	20,03
Frais financiers	103,06	173,03	173,64	187,82	176,69	165,86	153,34	140,41	126,44	123,03	107,78	92,38	75,77	57,93	39,03
Frais Via-Stationnement	16,16	21,50	24,70	23,02	19,67	21,80	28,18	32,61	33,26	33,93	34,61	35,30	36,00	36,72	37,46
Impôts et taxes	26,83	48,78	54,12	21,50	25,61	25,92	26,32	27,11	28,39	28,99	29,59	30,22	30,85	31,50	32,16
Assurances	1,37	1,83	1,83	1,83	1,83	1,98	2,16	2,94	2,59	2,64	2,69	2,75	2,80	2,86	2,92
Amortissements	66,16	104,28	121,35	146,20	155,19	164,95	175,12	186,00	197,58	209,92	223,03	236,91	251,69	267,24	283,86
Rémunération SAIEMB	2,44	10,06	10,67	13,87	14,03	13,72	13,48	13,62	13,57	13,72	13,87	14,00	14,14	14,28	14,42
Total	305,36	460,09	511,62	563,00	560,11	548,04	566,54	562,79	574,43	588,29	609,14	594,72	598,09	601,10	604,23
Recettes en K€ HT															
Loyers	51,38	119,37	150,77	229,89	231,42	228,06	225,79	227,68	227,23	229,50	231,80	234,12	236,46	238,82	241,21
Charges récupérées	55,19	69,06	112,51	104,28	109,92	80,65	128,94	98,90	104,62	106,71	108,84	111,02	113,24	115,51	117,82
Produits financiers	2,29	8,99	7,01	14,18	8,84	14,64	10,76	5,42	2,57	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50
Remboursement participation financière		17,84	17,84	17,84	17,84	17,84	17,81	17,81	17,81	17,81	17,81	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	108,86	215,26	288,13	366,19	368,02	341,19	383,30	349,81	352,23	356,52	360,95	347,64	352,20	356,83	361,53
Participation Ville en K€ HT	-196,50	-244,83	-223,49	-196,81	-192,09	-206,85	-183,24	-212,98	-222,20	-231,77	-248,19	-247,08	-245,89	-244,27	-242,70
Participation Ville en K€ TTC		-295,29	-269,53	-237,35	-231,66	-247,39	-219,15	-254,72	-265,75	-277,20	-296,83	-295,51	-294,08	-292,15	-290,27

Compte d'exploitation HT prévisionnel
Restaurant Inter-Entreprises

Dépenses en K€ HT	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Charges d'exploitation	21,19	57,93	72,57	66,16	65,40	79,19	81,03	92,54	94,39	96,28	98,20	100,17	102,17	104,22	106,30
Gros entretien / entretien courant	0,30	0,91	3,66	0,30	0,46	0,63	0,00	0,00	0,00	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08	1,10
Grosses réparations	4,73	8,69	10,06	14,48	17,99	5,91	6,03	6,23	6,35	6,48	6,61	6,74	6,88	7,02	7,16
Frais financiers	21,65	73,48	69,97	66,16	62,50	58,29	53,92	49,18	48,48	43,60	38,42	32,78	26,98	20,73	14,18
Frais Via-Stationnement	5,18	6,10	5,64	4,88	5,34	6,95	8,04	0,00	16,40	8,20	8,36	8,53	8,70	8,88	9,05
Impôts et taxes	7,47	10,98	7,47	9,45	9,60	9,76	10,05	10,52	10,74	10,97	11,20	11,43	11,67	11,92	12,17
Assurances	0,61	1,98	1,98	2,13	2,44	2,76	3,57	3,74	3,81	3,89	3,97	4,05	4,13	4,21	4,30
Amortissements	37,35	66,01	68,60	71,65	75,00	77,27	77,70	81,77	86,14	90,71	95,74	100,92	106,56	112,51	118,76
Rémunération SAIEMB	0,61	2,13	2,29	3,51	3,96	4,44	4,10	4,06	4,10	4,14	4,18	4,22	4,27	4,31	4,35
Total	99,09	228,21	242,24	238,72	242,69	245,20	244,44	248,04	270,41	265,27	267,71	269,89	272,42	274,87	277,37
Recettes en K€ HT															
Loyers, charges récupérées et produits financiers	10,98	29,12	41,47	51,53	74,70	63,16	54,92	57,99	58,57	59,16	59,75	60,34	60,95	61,56	62,17
Participation Ville en K€ HT	88,11	199,09	200,77	187,19	167,99	182,04	189,52	190,05	211,84	206,11	207,96	209,54	211,47	213,31	215,20
Participation Ville en K€ TTC	106,26	240,10	242,13	225,75	200,92	217,72	226,67	227,30	253,36	246,51	248,72	250,61	252,92	255,12	257,37

«**Mme Françoise BRANGET** : Une demande d'information s'il vous plaît : l'année dernière, quand nous avons évoqué la place Cassin, vous nous avez dit que vous étiez en discussion pour céder le restaurant...

M. LE MAIRE : Je l'ai même redit tout à l'heure, il y a une heure environ.

Mme Françoise BRANGET : ... je voulais vous l'entendre dire. Donc il est vendu ?

M. LE MAIRE : Quand on est en discussion, ce n'est en général pas vendu.

Mme Françoise BRANGET : Vous êtes en discussion, d'accord.

M. LE MAIRE : Afin que les choses soient claires, je vais vous redire peut-être d'une autre façon ce que j'ai dit il y a une demi heure, c'est que nous estimons que le rôle d'une collectivité n'est pas d'être propriétaire foncier, donc à partir du moment où grâce à la Ville, grâce aux efforts qu'a fait la Ville le Centre Cassin maintenant est reparti, nous avons la volonté de le vendre. Des négociations ont été engagées entre autres par Jacques MARIOT avec trois investisseurs pour une vente ou de l'ensemble ou d'Intermarché et Malin Plaisir, c'est-à-dire qu'il y a la solution de vendre ou Intermarché ou Malin Plaisir ou l'ensemble. Pour l'instant il y a des discussions, nous avons eu des propositions que j'ai refusées parce que financièrement il me semblait qu'elles ne prenaient pas assez en compte les intérêts financiers de la Ville. Donc je les ai refusées et j'ai demandé qu'on refasse d'autres offres. Lorsque ces offres seront satisfaisantes, je proposerai au Conseil Municipal que nous vendions donc ces murs, voilà où en sont pour l'instant les discussions.

Mme Françoise BRANGET : Nous nous en félicitons. Par contre n'oubliez pas dans les discussions effectivement que nous prenons en charge chaque année le prix des repas pour un montant non négligeable de 2,50 € par repas.

M. LE MAIRE : Ça c'est autre chose.

Mme Françoise BRANGET : ... non, ce n'est pas autre chose, c'est ce que ça coûte à la ville, donc en matière de négociation, ça compte également de voir ce que coûte chaque année le fonctionnement d'un tel restaurant.

M. LE MAIRE : Ce n'est pas exactement pareil.

Mme Françoise BRANGET : Si, parce qu'il vaut mieux quelquefois se couper le bras et pouvoir s'en sortir correctement plutôt que d'attendre plusieurs années avant de céder, enfin... je pense que vous ferez au mieux.

M. LE MAIRE : J'aime vous entendre dire cela. Vous auriez même pu dire : comme d'habitude, Monsieur le Maire, vous ferez au mieux, c'est quelque chose qui m'aurait plu. Merci ma Chère Françoise BRANGET, je ferai donc au mieux. Je suis aidé en cela par mon collègue Jacques MARIOT qui négocie avec beaucoup de diplomatie».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission Budget, le Conseil Municipal, à l'unanimité, décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

N'ont pas pris part au vote : M. LOYAT, Mme TETU, M. BOURQUE, M. BAUD, M. RENOUD-GRAPPIN.

Récépissé préfectoral du 21 octobre 2004.