

Développement commercial de la Place Cassin - Opération d'aménagement des grandes surfaces et d'un restaurant - Bilan de l'exercice 2004 - Prévisions financières de l'exercice 2005

M. LE MAIRE, 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 2005.

A - Bilans de l'exercice 2004

I) Opérations d'aménagement de grandes surfaces

1. Bilan physique

Intermarché fonctionne depuis mai 1995 et Malin Plaisir depuis septembre 1997. Un salon de coiffure, deux boutiques de produits exotiques et un espace restauration complètent la galerie. Une cellule est actuellement inoccupée. Ce centre commercial est redevenu un élément moteur pour le quartier de Planoise.

2. Bilan financier

Le compte d'exploitation prévisionnel fixait une dépense totale de 588 290 € HT.

Le compte qui vous est soumis s'élève à 550 714,55 € HT.

Le montant des recettes prévu était de 356 520 € HT, celui réalisé est de 316 904,31 € HT.

3. Participation à l'équilibre 2004

Compte tenu de ces éléments, la participation de la Ville à l'équilibre pour l'année 2004 s'élève à 233 810,24 € HT soit 279 637,05 € TTC. Le montant prévisionnel de cette participation était de 277 200 € TTC.

Un acompte de 277 200 € TTC ayant été versé en 2004, la Ville doit verser à la SAIEMB un complément de 2 437,05 € TTC.

II) Aménagement Restaurant

1. Bilan d'activité

Le restaurant fonctionne depuis septembre 1996. La moyenne journalière de fréquentation représente plus de 280 couverts par jour en 2004.

2. Bilan financier

Le compte d'exploitation prévisionnel fixait une dépense totale de 270 410 € HT. La dépense réalisée est de 240 911,16 € HT.

Les recettes prévisionnelles de 58 570 € HT ont été réalisées pour 52 552,43 € HT.

3. Participation de la Ville pour l'équilibre 2004

Compte tenu de ces éléments, la participation de la Ville s'élève à 188 358,73 € HT soit 225 277,04 € TTC. Le montant prévisionnel était fixé à 211 840 € HT soit 253 360 € TTC.

Un acompte de 253 360 € TTC ayant été mandaté, un solde de 28 082,96 € TTC est à verser à la Ville par la SAIEMB.

B - Prévisions budgétaires 2005

1. Aménagement des Grandes Surfaces

En fonction du réalisé en 2004, un nouveau compte prévisionnel a été établi.

La participation à verser par la Ville au titre de l'équilibre serait de 300 140 € TTC pour l'ensemble «Grandes Surfaces» pour 2005.

2. Restaurant Inter-Entreprises

La participation de la Ville à l'équilibre de l'opération a été ajustée en fonction du réalisé en 2004.

La contribution de la Ville serait de 236 380 € TTC pour l'année 2005.

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 2004 :

- approuver les comptes d'exploitation de l'exercice 2004 pour l'opération d'aménagement des grandes surfaces et du restaurant place Cassin,

- autoriser le versement à la SAIEMB de la somme de 2 437,05 € pour les surfaces commerciales, somme à prélever sur les crédits inscrits au chapitre 65.90.6572.95056 CS 30200 qu'il conviendra d'abonder par un virement de crédits de 2 438 € en provenance du chapitre 65.90/6572.95074 CS 30200,

- émettre un titre de recettes de 28 082,96 € à l'encontre de la SAIEMB au titre de l'aménagement du restaurant. Cette somme sera inscrite par décision modificative au budget de l'exercice courant au chapitre 77.90/778.95074 CS 30200.

b) En ce qui concerne la participation à l'équilibre 2005 :

- autoriser le versement à la SAIEMB de la participation de 300 140 € pour les Grandes Surfaces par le prélèvement sur le compte 65.90/6572.95056 CS 30200 inscrit au Budget Primitif 2005. Un acompte de 245 601 € ayant été déjà versé, il sera procédé au mandatement de la somme de 54 539 €. Cette somme sera prélevée au chapitre 65.90/ 6572.95056 CS 30200 qu'il conviendra d'abonder par un virement de crédit de 3 140 € en provenance du chapitre 65.90/6572.95074 CS 30200,

- autoriser le versement à la SAIEMB de la participation de 236 380 € pour le Restaurant Inter-Entreprises par prélèvement sur le compte 65.90/6572.95074 CS 30200 inscrit au Budget Primitif 2005. Un acompte de 192 537 € ayant été perçu par la SAIEMB, la Ville procédera au versement du solde, soit 43 843 €, qui sera prélevé au chapitre 65.90/6572.95074 CS 30200.

Le Conseil Municipal est appelé à en délibérer.

Compte d'exploitation hors taxes prévisionnel
Place Cassin

Dépenses en K€ HT	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Charges d'exploitation	74,55	84,30	108,24	145,13	131,11	133,39	151,07	142,88	154,81	127,04	129,58	132,17	134,82	137,51	140,26
Gros entretien / entretien courant	2,44	0,30	0,61	1,98	0,61	2,74	0,00	0,00	0,00	0,00	19,50	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	18,75	19,13	19,51	19,90	20,30	20,70
Frais financiers	103,06	173,03	173,64	187,82	176,69	165,86	153,34	140,41	126,44	112,15	96,59	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	33,26	33,93	34,60	35,30	36,00	36,72
Impôts et taxes	26,83	48,78	54,12	21,50	25,61	25,92	26,32	27,11	28,39	29,20	29,81	30,44	31,08	31,73	32,40
Assurances	1,37	1,83	1,83	1,83	1,83	1,98	2,16	2,94	2,59	2,68	2,73	2,79	2,84	2,90	2,96
Amortissements	66,16	104,28	121,35	146,20	155,19	164,95	175,12	186,00	197,58	209,87	222,94	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	13,12	13,25	13,38	13,52	13,65	13,79
Total	305,36	460,09	511,62	563,00	560,11	548,04	566,54	562,79	574,43	546,07	567,46	562,19	564,91	567,26	569,72
Recettes en K€ HT															
Loyers	51,38	119,37	150,77	229,89	231,42	228,06	225,79	227,68	227,23	219,40	221,59	223,81	226,05	228,31	230,59
Charges récupérées	55,19	69,06	112,51	104,28	109,92	80,65	128,94	98,90	104,62	73,14	74,60	76,09	77,62	79,17	80,75
Produits financiers	2,29	8,99	7,01	14,18	8,84	14,64	10,76	5,42	2,57	1,91	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	312,26	316,51	302,40	306,16	309,98	313,84
Participation Ville en K€ HT	-196,50	-244,83	-223,49	-196,81	-192,09	-206,85	-183,24	-212,98	-222,20	-233,81	-250,95	-259,78	-258,74	-257,29	-255,88
Participation Ville en K€ TTC		-295,26	-269,53	-237,35	-231,66	-247,39	-219,15	-254,72	-265,75	-279,64	-300,14	-310,70	-309,46	-307,71	-306,03

Compte d'exploitation hors taxes 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	83,93	85,61	87,32	89,07	90,85	92,67	94,52
Gros entretien / entretien courant	0,30	0,91	3,66	0,30	0,46	0,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Grosses réparations	4,73	8,69	10,06	14,48	17,99	5,91	6,03	6,23	6,57	6,70	6,84	6,97	7,11	7,25	7,40
Frais financiers	21,65	73,48	69,97	66,16	62,50	58,29	53,92	49,18	44,41	39,23	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	0,00	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	10,82	11,05	11,28	11,52	11,76	12,00	12,26
Assurances	0,61	1,98	1,98	2,13	2,44	2,76	3,57	3,74	3,86	3,94	4,02	4,10	4,18	4,26	4,35
Amortissements	37,35	66,01	68,60	71,65	75,00	77,27	77,70	81,77	86,11	90,74	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	3,87	3,91	3,95	3,99	4,03	4,07	4,11
Total	99,09	228,21	242,24	238,72	242,69	245,20	244,44	248,04	239,57	249,37	255,92	257,87	260,17	262,37	264,62
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	51,22	51,73	52,25	52,77	53,30	53,83	54,37
Participation Ville en K€ HT	88,11	199,09	200,77	187,19	167,99	182,04	189,52	190,05	188,35	197,64	203,67	205,10	206,87	208,54	210,25
Participation Ville en K€ TTC	106,26	240,10	242,13	225,75	200,92	217,72	226,67	227,30	225,27	236,38	243,59	245,30	247,41	249,41	251,46

«M. Jean ROSSELOT : Je serai court mais quand même incisif. Je dirais que derrière les titres ronflants, il faudrait commencer par faire le minimum, c'est-à-dire sur cette petite place qui a une configuration circulaire, qui se prête à être occupée exclusivement par des commerces, faire respecter les règlements et qu'on ne voie pas fleurir des associations culturelles sur la place elle-même, il y a bien des locaux ailleurs pour cela, des associations culturelles entre un restaurant et un vendeur de légumes. Je ne désigne aucune association culturelle particulièrement mais je m'en prends à l'absence de fermeté de la commune qui ne fait pas respecter les règlements qui veulent que sur une place commerciale on ait des commerces.

M. LE MAIRE : Comment un éminent professeur de droit comme vous peut-il dire des choses comme ça ?

M. Jean ROSSELOT : Il ne faut pas s'en tirer par une boutade !

M. LE MAIRE : Vous savez très bien que ces locaux sont des locaux privés.

M. Jean ROSSELOT : Le professeur de droit vous répond qu'il y a eu des cahiers des charges, il y a eu des règlements...

M. LE MAIRE : Nous n'avons pas été alertés par les propriétaires parce qu'ils n'étaient pas tenus de le faire. C'est certainement d'ailleurs de la location et nous avons effectivement été aussi sensibles que vous à cela mais nous n'avons pas de possibilité d'intervenir.

M. Jean ROSSELOT : Il faut avoir des dispositifs juridiques préventifs, c'est à vous de les avoir, ce n'est pas à nous !

M. LE MAIRE : Je suis bien obligé de respecter la loi. Monsieur ROSSELOT vous n'avez plus la parole, vous êtes déjà intervenu trois fois...

M. Jean ROSSELOT (hors micro) : La presse est témoin...

M. LE MAIRE : Ce n'est pas la presse qui décide des prises de parole ici, c'est le Maire.

Mme Claire CASENOVE : Sur ce rapport concernant le développement commercial de la place Cassin, j'aimerais savoir ce qu'il en est du projet de brasserie d'insertion qui devait voir le jour en lieu et place de la brasserie de l'Europe. Cette brasserie solidaire devait être favorisée par la zone franche et l'ORU. Qu'en est-il de ce projet, est-ce qu'il est abandonné ?

M. LE MAIRE : Pas du tout, il avance mais il est soumis à diverses autorisations entre autres des services de l'État. On pense que dans le premier semestre de l'année 2006 cette brasserie devrait voir le jour.

Mme Marie-Guite DUFAY : Disons que l'année 2006 sera l'année de complète concrétisation du projet mais c'est un projet qui avance, aussi bien avec l'opérateur d'insertion qui va travailler qu'avec le théâtre de l'Espace Planoise qui est fortement impliqué dans ce projet, et en lien avec la SAIEMB pour l'acquisition des murs et du fonds. C'est un projet complexe, c'est peut-être pour ça qu'il avance lentement mais il suscite aussi beaucoup d'adhésion sur le quartier».

Après en avoir délibéré et sur avis favorables unanimes des Commissions n° 3 et du Budget, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés, décide d'adopter les propositions qui lui sont soumises.

Récépissé préfectoral du 7 novembre 2005.