

Développement commercial de la Place Cassin - Opération d'aménagement des grandes surfaces et d'un restaurant - Bilans de l'exercice 2005 - Prévisions financières de l'exercice 2006

M. l'Adjoint FUSTER, 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 2006.

A - Bilans de l'exercice 2005

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 567 460 € HT.

Le compte qui vous est soumis s'élève à 601 905,29 € HT.

Le montant des recettes prévu était de 316 510 € HT, celui réalisé est de 361 726,92 € HT.

3. Participation à l'équilibre 2005

Compte tenu de ces éléments, la participation de la Ville à l'équilibre pour l'année 2005 s'élève à 240 178,37 € HT soit 287 253,33 € TTC. Le montant prévisionnel de cette participation était de 300 140 € TTC.

Un acompte de 300 140 € TTC ayant été versé en 2005, la SAIEMB doit reverser à la Ville une somme de 12 886,67 € TTC.

II - Aménagement Restaurant

1. Bilan d'activité

Le restaurant fonctionne depuis septembre 1996. La moyenne journalière de fréquentation représente plus de 350 couverts par jour en 2005.

2. Bilan financier

Le compte d'exploitation prévisionnel fixait une dépense totale de 249 370 € HT. La dépense réalisée est de 279 700,19 € HT.

Les recettes prévisionnelles de 51 730 € HT ont été réalisées pour 60 314,58 € HT.

3. Participation de la Ville pour l'équilibre 2005

Compte tenu de ces éléments, la participation de la Ville s'élève à 219 385,61 € HT soit 262 385,19 € TTC. Le montant prévisionnel était fixé à 197 640 € HT soit 236 380 € TTC.

Un acompte de 236 380 € TTC ayant été mandaté, un solde de 26 005,19 € TTC est à verser par la Ville à la SAIEMB.

B - Prévisions budgétaires 2006

1. Aménagement des Grandes Surfaces

En fonction du réalisé en 2005, un nouveau compte prévisionnel a été établi (joint en annexe).

La participation à verser par la Ville au titre de l'équilibre serait de 321 700 € TTC pour l'ensemble «Grandes Surfaces» pour 2006.

2. Restaurant Inter-Entreprises

La participation de la Ville à l'équilibre de l'opération a été ajustée en fonction du réalisé en 2005 (compte prévisionnel joint).

La contribution de la Ville serait de 250 000 € TTC pour l'année 2006.

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 2005

- approuver les comptes d'exploitation de l'exercice 2005 pour l'opération d'aménagement des grandes surfaces et du restaurant place Cassin,

- autoriser l'émission d'un titre de recette à l'encontre de la SAIEMB de 12 886,67 € au titre de l'aménagement des commerces. Cette somme sera inscrite par décision modificative au budget de l'exercice courant au chapitre 77.90/778.95056 service 30200,

- autoriser le versement à la SAIEMB de la somme de 26 005,19 € au titre de l'opération restaurant à prélever sur le crédit inscrit au compte 204.90/2042.95074 service 30200.

b) En ce qui concerne la participation à l'équilibre 2006

- autoriser le versement à la SAIEMB de la participation de 321 700 € pour les Grandes Surfaces par le prélèvement sur le compte 204.90/2042.95056 service 30200 inscrit au Budget Primitif 2006. Un acompte de 287 911 € ayant été déjà versé, il sera procédé au mandatement de la somme de 33 789 € à prélever sur les crédits du compte 204.90/2042.95056 service 30200 qu'il conviendra d'alimenter par un transfert de 11 000 € à prélever sur le compte 020 de dépenses imprévues inscrit au budget primitif 2006,

- autoriser le versement à la SAIEMB de la participation de 250 000 € pour le Restaurant Inter-Entreprises par prélèvement sur le compte 204.90/2042.95074 code service 30200 prévu au Budget Primitif 2006. Un acompte de 199 308 € ayant été perçu par la SAIEMB, la Ville procédera au versement du solde soit 50 692 € à prélever sur les crédits du compte 204.90/2042.95074.30200 qu'il conviendra d'abonder par un transfert de 32 406 € à prélever sur le compte 020 de dépenses imprévues inscrit au budget primitif 2006.

Le Conseil Municipal est appelé à délibérer.

Compte d'exploitation HT 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	144,21	147,09	150,04	153,04	156,10
Gros entretien / entretien courant	2,44	0,30	0,61	1,98	0,61	2,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	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	18,75	20,89	21,49	22,10	22,71	23,32
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	33,26	33,93	34,60	35,30	36,00
Impôts et taxes	26,83	48,78	54,12	21,50	25,61	25,92	26,32	27,11	28,39	29,20	30,34	30,98	31,63	32,29	32,97
Assurances	1,37	1,83	1,83	1,83	1,83	1,98	2,16	2,94	2,59	2,68	3,00	3,06	3,12	3,18	3,25
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	13,52	13,66	13,79	13,93	14,07
Total	305,36	460,09	511,62	563,00	560,11	548,04	566,54	562,79	574,43	546,07	564,75	579,49	582,74	585,62	588,60
Recettes en K€ HT	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Loyers	51,38	119,37	150,77	229,89	231,42	228,06	225,79	227,68	227,23	219,40	226,12	228,38	230,67	232,97	235,30
Charges récupérées	55,19	69,06	112,51	104,28	109,92	80,65	128,94	98,90	104,62	73,14	78,56	80,13	81,73	83,37	85,04
Produits financiers	2,29	8,99	7,01	14,18	8,84	14,64	10,76	5,42	2,57	1,91	2,08	2,00	2,00	2,00	2,00
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	324,57	310,51	314,40	318,34	322,34
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	-240,18	-268,98	-268,34	-267,28	-266,26
Participation Ville en K€ TTC		-295,26	-269,53	-237,35	-231,66	-247,39	-219,15	-254,72	-265,75	-279,64	-287,26	-321,70	-320,94	-319,67	-318,45

**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	83,93	86,88	88,62	90,39	92,20	94,04	95,92
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	10,52	10,82	11,13	11,59	11,89	12,20
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	24,61	8,20	8,36	8,53	8,70	8,88
Impôts et taxes	7,47	10,98	7,47	9,45	9,60	9,76	10,05	10,52	10,82	11,25	11,49	11,73	11,97	12,23	12,48
Assurances	0,61	1,98	1,98	2,13	2,44	2,76	3,57	3,74	3,86	3,75	3,83	3,90	3,98	4,06	4,14
Amortissements	37,35	66,01	68,60	71,65	75,00	77,27	77,70	81,77	86,11	90,75	95,74	100,92	106,56	112,51	118,76
Rémunération SA/EMB	0,61	2,13	2,29	3,51	3,96	4,44	4,10	4,06	3,87	3,94	3,98	4,02	4,06	4,10	4,14
Total	99,09	228,21	242,24	238,72	242,69	245,20	244,44	248,04	239,57	270,93	261,09	263,23	265,87	268,26	270,70
Recettes en K€ HT	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Loyers, charges récupérées et produits financiers	10,98	29,12	41,47	51,53	74,70	63,16	54,92	57,99	51,22	51,54	52,06	52,58	53,10	53,63	54,17
Participation Ville en K€ HT	88,11	199,09	200,77	187,19	167,99	182,04	189,52	190,05	188,35	219,39	209,03	210,66	212,77	214,63	216,53
Participation Ville en K€ TTC	106,26	240,10	242,13	225,75	200,92	217,72	226,67	227,30	225,27	262,39	250,00	251,94	254,47	256,69	258,97

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 du Rapporteur.

M. le Maire, M. FUSTER, M. LOYAT, Mme TETU, M. BOURQUE n'ont pas pris part au vote.

Récépissé préfectoral du 6 novembre 2006.