

## **Développement commercial de la Place Cassin - Opération d'aménagement des grandes surfaces et d'un restaurant - Bilans de l'exercice 2006 - Prévisions financières de l'exercice 2007**

**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 2007.

### **A - Bilans de l'exercice 2006**

#### **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 579 490 € HT.

Le compte qui vous est soumis s'élève à 569 001,73 € HT.

Le montant des recettes prévu était de 310 510 € HT, celui réalisé est de 340 208,51 € HT.

##### *3 - Participation à l'équilibre 2006*

Compte tenu de ces éléments, la participation de la Ville à l'équilibre pour l'année 2006 s'élève à 228 793,22 € HT soit 273 636,69 € TTC. Le montant prévisionnel de cette participation était de 321 700 € TTC.

Un acompte de 321 700 € TTC ayant été versé en 2006, la SAIEMB doit reverser à la Ville une somme de 48 063,31 € TTC.

#### **II - Aménagement Restaurant**

##### *1 - Bilan d'activité*

Le restaurant fonctionne depuis septembre 1996. La moyenne journalière de fréquentation représente plus de 276 couverts par jour en 2006.

##### *2 - Bilan financier*

Le compte d'exploitation prévisionnel fixait une dépense totale de 261 090 € HT. La dépense réalisée est de 246 485,65 € HT.

Les recettes prévisionnelles de 52 060 € HT ont été réalisées pour 43 488,58 € HT.

##### *3 - Participation de la Ville pour l'équilibre 2006*

Compte tenu de ces éléments, la participation de la Ville s'élève à 202 997,07 € HT soit 242 784,50 € TTC. Le montant prévisionnel était fixé à 250 000 € TTC.

Un acompte de 250 000 € TTC ayant été mandaté, un solde de 7 215,50 € TTC est à percevoir par la Ville de la SAIEMB.

### **B - Prévisions budgétaires 2007**

#### *1 - Aménagement des Grandes Surfaces*

En fonction du réalisé en 2006, un nouveau compte prévisionnel a été établi (joint en annexe).

La participation à verser par la Ville au titre de l'équilibre serait de 253 720 € TTC pour l'ensemble «Grandes Surfaces» pour 2007.

#### *2 - Restaurant Inter-Entreprises*

La participation de la Ville à l'équilibre de l'opération a été ajustée en fonction du réalisé en 2006 (compte prévisionnel joint).

La contribution de la Ville serait de 250 230 € TTC pour l'année 2007.

### **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 2006 :

- approuver les comptes d'exploitation de l'exercice 2006 pour l'opération d'aménagement des grandes surfaces et du restaurant place Cassin,

- autoriser l'émission d'un titre de recettes à l'encontre de la SAIEMB de 48 063,31 € au titre de l'aménagement des commerces. Un crédit de 48 063 € sera inscrit en recettes par décision modificative au budget de l'exercice courant au chapitre 204.90/2042. 95056.30200,

- autoriser l'émission d'un titre de recettes à l'encontre de la SAIEMB de 7 215,50 € au titre de l'aménagement du restaurant. Un crédit de 7 215 € sera inscrit en recettes par décision modificative au budget de l'exercice courant au chapitre 204.90/2042. 95074.30200.

b) en ce qui concerne la participation à l'équilibre 2007

- autoriser le versement à la SAIEMB de la participation de 253 720 € pour les Grandes Surfaces par le prélèvement sur le compte 204.90.2042.95056 service 30200 inscrit au Budget Primitif 2007. Un acompte de 265 928 € ayant été déjà versé, il sera procédé à l'émission d'un titre de recettes à l'encontre de la SAIEMB d'un montant de 12 208 €. Un crédit de 12 208 € sera inscrit en recettes par décision modificative au budget de l'exercice courant au chapitre 204.90/2042.95056.30200

- autoriser le versement à la SAIEMB de la participation de 250 230 € pour le Restaurant Inter-Entreprises par prélèvement sur le compte 204.90.2042.95074 code service 30200 prévu au Budget Primitif 2007. Un acompte de 214 176 € ayant été perçu par la SAIEMB, la Ville procédera au versement du solde soit 36 054 € à prélever sur les crédits du compte 204.90.2042.95074.30200.

Le Conseil Municipal, après avis de la commission Développement Local, est appelé à délibérer.

**Compte d'exploitation HT prévisionnel  
Commerces Cassin (Intermarché + Main Plaisir)**

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	138,91	141,69	144,52	147,41
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	21,50	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	80,11	75,70	57,94	39,07
Frais SAGS (Via-Stationnement)	16,16	21,50	24,70	23,02	19,67	21,80	28,18	32,61	33,26	33,26	33,26	33,26	33,93	34,60	35,30
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	31,42	32,08	32,75	33,44
Assurances	1,37	1,83	1,83	1,83	1,83	1,98	2,16	2,94	2,59	2,68	3,00	3,08	3,14	3,20	3,27
Amortissements	66,16	104,28	121,35	146,20	155,19	164,95	175,12	186,00	197,58	209,87	222,94	236,83	251,69	267,24	283,86
Rémunération SAIEMB IE	2,44	10,06	10,67	13,87	14,03	13,72	13,48	13,62	13,57	13,12	13,52	23,89	16,40	17,38	17,57
<b>Total</b>	<b>305,36</b>	<b>460,09</b>	<b>511,62</b>	<b>563,00</b>	<b>560,11</b>	<b>548,04</b>	<b>566,54</b>	<b>562,79</b>	<b>574,43</b>	<b>546,07</b>	<b>564,75</b>	<b>569,00</b>	<b>576,72</b>	<b>580,35</b>	<b>583,24</b>
<b>Recettes en K€ HT</b>															
Loyers avant révision Interm.	51,38	119,37	150,77	229,89	231,42	228,06	225,79	227,68	227,23	219,40	226,12	232,25	238,48	240,86	243,27
Complément loyer Intermarché												17,70	35,74	49,73	50,58
Charges récupérées	55,19	69,06	112,51	104,28	109,92	80,65	128,94	98,90	104,62	73,14	78,56	86,63	88,36	90,13	91,93
Produits financiers	2,29	8,99	7,01	14,18	8,84	14,64	10,76	5,42	2,57	1,91	2,08	3,62	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
<b>Total</b>	<b>108,86</b>	<b>215,26</b>	<b>288,13</b>	<b>366,19</b>	<b>368,02</b>	<b>341,19</b>	<b>383,30</b>	<b>349,81</b>	<b>352,23</b>	<b>312,26</b>	<b>324,57</b>	<b>340,20</b>	<b>364,58</b>	<b>382,73</b>	<b>387,79</b>
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	- 228,80	- 212,14	- 197,63	- 195,45
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	- 273,64	- 253,72	- 236,36	- 233,76

**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	79,63	81,22	82,85	84,50	86,19
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	33,76	32,78	26,98	20,73	14,18
Frais SAGS (Via-Stationnement)	5,18	6,10	5,64	4,88	5,34	6,95	8,04	0,00	0,00	24,61	7,86	8,02	8,18	8,34	8,51
Impôts et taxes	7,47	10,98	7,47	9,45	9,60	9,76	10,05	10,52	10,82	11,25	11,64	11,88	12,13	12,39	12,65
Assurances	0,61	1,98	1,98	2,13	2,44	2,76	3,57	3,74	3,86	3,75	3,86	3,94	4,02	4,10	4,18
Amortissements	37,35	66,01	68,60	71,65	75,00	77,27	77,70	81,77	86,11	90,75	95,67	100,92	106,56	112,51	118,76
Rémunération SAIEMB IE	0,61	2,13	2,29	3,51	3,96	4,44	4,10	4,06	3,87	3,94	3,22	3,25	3,28	3,32	3,35
<b>Total</b>	<b>99,09</b>	<b>228,21</b>	<b>242,24</b>	<b>238,72</b>	<b>242,69</b>	<b>245,20</b>	<b>244,44</b>	<b>248,04</b>	<b>239,57</b>	<b>270,93</b>	<b>246,46</b>	<b>253,14</b>	<b>255,59</b>	<b>257,78</b>	<b>260,02</b>
<b>Recettes en K€ HT</b>															
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	43,49	43,92	44,36	44,81	45,26
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	202,97	209,22	211,23	212,97	214,76
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	242,75	250,23	252,63	254,71	256,86

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission n° 3, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés, décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

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

*Récépissé préfectoral du 13 novembre 2007.*