

Développement commercial de la Place Cassin - Opération d'aménagement des grandes surfaces et d'un restaurant - Bilans de l'exercice 2008 - Prévisions financières de l'exercice 2009

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 2009.

A - Bilans de l'exercice 2008

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. Plusieurs cellules appartenant à la Participation Foncière sont actuellement inoccupées. 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 579 760 € HT.

Le compte qui vous est soumis s'élève à 572 912,46 € HT.

Le montant des recettes prévu était de 386 410 € HT, celui réalisé est de 407 906,52 € HT.

3 - Participation à l'équilibre 2008

Compte tenu de ces éléments, la participation de la Ville à l'équilibre pour l'année 2008 s'élève à 171 005,94 € HT soit 204 523,10 € TTC. Le montant prévisionnel de cette participation était de 231 250 € TTC.

Un acompte de 231 250 € TTC ayant été versé en 2008, la SAIEMB doit reverser à la Ville une somme de 26 726,90 € TTC.

II - Aménagement Restaurant

1 - Bilan d'activité

Le restaurant fonctionne depuis septembre 1996. Le nombre moyen de repas servis par jour est de 274 couverts.

2 - Bilan financier

Le compte d'exploitation prévisionnel fixait une dépense totale de 260 930 € HT. La dépense réalisée est de 261 231,91 € HT.

Les recettes prévisionnelles de 50 210 € HT ont été réalisées pour 64 054,28 € HT.

3 - Participation de la Ville pour l'équilibre 2008

Compte tenu de ces éléments, la participation de la Ville s'élève à 197 177,63 € HT soit 235 824,46 € TTC. Le montant prévisionnel était fixé à 252 020 € TTC.

Un acompte de 252 020 € TTC ayant été mandaté, un solde de 16 195,54 € TTC est à percevoir par la Ville de la SAIEMB.

B - Prévisions budgétaires 2009

1 - Aménagement des Grandes Surfaces

En fonction du réalisé en 2008, un nouveau compte prévisionnel a été établi (joint en annexe).

La participation à verser par la Ville au titre de l'équilibre serait de 195 040 € TTC pour l'ensemble «Grandes Surfaces» pour 2009. L'opération s'équilibre en 2010. La participation de la Ville ne sera pas nécessaire.

2 - Restaurant Inter-Entreprises

La participation de la Ville à l'équilibre de l'opération a été ajustée en fonction du réalisé en 2008 (compte prévisionnel joint en annexe).

La contribution de la Ville serait de 243 840 € TTC pour l'année 2009.

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.

Propositions

En conséquence, le Conseil Municipal est appelé à :

a) en ce qui concerne le bilan 2008 :

- approuver les comptes d'exploitation de l'exercice 2008 pour l'opération d'aménagement des grandes surfaces et du restaurant place Cassin,

- autoriser l'émission d'un titre de recette sur la ligne budgétaire 204.90.2042.95056.30200 du budget principal à l'encontre de la SAIEMB de 26 726,90 € au titre de l'aménagement des commerces (crédit afférent à cette ligne budgétaire prévu en décision modificative n° 2 pour l'exercice 2009 pour 26 727 €),

- autoriser l'émission d'un titre de recette sur la ligne budgétaire 204.90.2042.95074.30200 du budget principal à l'encontre de la SAIEMB de 16 195,54 € au titre de l'aménagement du restaurant (crédit afférent à cette ligne budgétaire prévu en décision modificative n° 2 pour l'exercice 2009 pour 16 196 €).

b) en ce qui concerne la participation à l'équilibre 2009 :

- autoriser le versement à la SAIEMB de la participation de 195 040 € pour les Grandes Surfaces par le prélèvement sur les crédits du compte 204.90.2042.95056 service 30200 inscrit au Budget Primitif 2009. Un acompte de 195 000 € ayant été déjà versé, il sera procédé au versement du solde, soit 40 €.

- autoriser le versement à la SAIEMB de la participation de 243 840 € pour le Restaurant Inter-Entreprises par prélèvement sur les crédits du compte 204.90.2042.95074 code service 30200 prévu au Budget Primitif 2008. Un acompte de 208 500 € ayant été perçu par la SAIEMB, la Ville procédera au versement du solde soit 35 340 €.

Compte d'exploitation hors taxes prévisionnel

Commerces Cassin (Intermarché + Malin Plaisir)

Dépenses en K€ HT	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
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	140,90	156,89	163,23	163,23
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	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	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	63,00	44,26	24,30	4,14
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	33,26	33,93	34,60	34,60
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	32,44	33,16	34,15	35,18
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	3,40	3,55	3,62	3,69
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	251,59	267,28	283,86	131,29
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	16,57	17,80	18,79	19,17
Total	305,36	460,09	511,62	563,00	560,11	548,04	566,54	562,79	574,43	546,07	564,75	569,00	563,26	578,91	582,00	414,62
Recettes en K€ HT																
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	242,86	248,03	250,51	253,02
Complément loyer Intermarché												17,70	34,24	49,73	63,71	64,35
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	87,64	101,18	102,708	104,75
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	11,57	8,97	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	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	340,20	376,31	407,91	418,92	424,12
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	-186,95	-171	-163,08	9,50
Participation Ville en K€ TTC	-295,26	-269,53	-237,35	-231,66	-247,39	-254,72	-219,15	-265,75	-279,64	-287,26	-273,64	-223,59	-204,51	-195,04	11,36	

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	86,88	79,63	81,94	88,87	90,65	92,46
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	0,71	0,72	0,74
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	28,26	22,00	15,34	8,48
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	8,20	8,20	8,36	8,53
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	12,02	12,29	12,66	13,04
Assurances	0,61	1,98	1,98	2,13	2,44	2,76	3,57	3,74	3,86	3,75	3,86	0,56	0,58	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	99,28	105,02	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	4,24	3,86	3,90	3,94
Total	99,09	228,21	242,24	238,72	242,69	245,20	244,44	248,04	239,57	270,93	246,46	245,63	253,12	260,13	262,33
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	51,54	43,49	59,58	55,94	56,25	56,81
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	186,05	197,18	203,88	205,52
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	222,52	235,83	243,84	245,80

Après en avoir délibéré et sur avis favorable (1 contre, 1 abstention) de la Commission n° 7, le Conseil Municipal, à la majorité des suffrages exprimés (8 abstentions du Groupe UMP et Apparentés : M. ROSSELOT, Mme BRANGET, Mme GELIN, Mme M. JEANNIN, M. OMOURI, Mme PEQUIGNOT, M. SASSARD, M. BONNET et 2 contre du groupe MODEM : M. GONON, Mme FAIVRE-PETITJEAN) décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

M. LOYAT et M. MARIOT n'ont pas pris part au vote.

Récépissé préfectoral du 8 octobre 2009.