

CENTRE D'ACTIVITES DE LA PRAIRIE « CAP 6 »

Numéro d'opération : 1107

RAPPORT ANNUEL DE GESTION A LA COLLECTIVITE au 31/12/2011

RAPPEL DE LA SITUATION ADMINISTRATIVE DE L'OPERATION

- * 31/03/95 : Convention de concession, pour la réhabilitation, la vente, la location et l'exploitation du bâtiment.
- * 09/02/96 : Acquisition des bâtiments et du terrain.
- * 26/09/97 : Adoption d'un règlement et division de copropriété
- * 21/12/98 : Avenant n° 1 à la convention de concession
- * 02/01/03 : Avenant n° 2 à la convention de concession

NOMBRE D'EMPLOIS SUR LE SITE : 36 (CCER : 5 – MOHR : 1 - IPS : 8 – SEV : 9 - AFPA : 5 —
BARLIER-MICHEL : 2 - POLE ECONOMIQUE : comprenant : GESTELIA : 4 et AGAPEI : 2).

RAPPEL DE LA SITUATION PHYSIQUE DE L'OPERATION

	Opération	Loué	Vendu	Taux d'occupation
Surface TOTALE du terrain	4 088 M2	-	90 M2	
Surface cessible du bâtiment après règlement de copropriété				
1) Rez-de-chaussée	1 694,80 M2	1 111,00 M2	278,50 M2	82 %
2) Etage	775,21 M2	207,00 M2	466,71 M2	87 %
TOTAL	2 470,01 M2	1 318 M2	745,21 M2	84 %
Total parkings	60	22	22	73 %

NOTE DE CONJONCTURE SUR LES CONDITIONS DE REALISATION DE L'OPERATION AU COURS DU DERNIER EXERCICE ECOULE

Evolution physique de l'opération

Travaux

Les travaux réalisés sur l'année 2011, comprennent :

- Réparation des chaînes d'entrée et de sortie du parking côté rue Maurice Jeandon,
- Modification de la signalétique suite à l'installation de la société AGAPEI

Commercialisation

Le projet de CAP 6 consiste en la création d'ateliers/bureaux modulables selon la demande et doit permettre l'accueil :

- de petites ou moyennes entreprises, ayant ou non des contraintes spécifiques d'activités, ne disposant pas d'un potentiel de développement suffisant pour envisager une installation neuve ou désirant rester en centre ville
- d'entreprises libérales
- d'activités en création ou restructuration pouvant être favorisées par des conditions économiques avantageuses et temporaires.
- d'activités de formation ou d'animation en direction des PME-PMI

Les occupants actuels de l'immeuble sont :

CO-PROPRIETAIRES :

- La SEV : sur 291,80 m² au 1^{er} étage du bâtiment, plus un local d'archives de 26 m² au rez-de-chaussée du bâtiment, depuis 1998.
- CERS VOSGES (Centre de Comptabilité et d'Economie Rurale) : L'aménagement au rez-de-chaussée sur 252,50 m², depuis 2000.
- Docteur MOHR : activité de chirurgie dentaire et d'orthodontie dans un local de 174,91 m², à l'étage, depuis 2005.

LOCATAIRES :

- L'implantation, depuis le 10 janvier 2001 de la société IPS (conception et publication en PAO de journaux) dans le local de 138,40 m² à l'étage, précédemment occupé par la société L2 Informatique – *Entrée n° 9 Rue Maurice Jeandon.*
- L'implantation de l'AFPA (organisme de formation) sur 634,70 m² au rez-de-chaussée en septembre 2003 – *Entrée n° 36 Quai Carnot.*
- L'installation du Cabinet BARLIER-MICHEL (géomètre) : dans le local de 68,60 m² situé au 1^{er} étage du bâtiment - *Entrée n° 9 Rue Maurice Jeandon.*
- L'implantation du Pôle Economique mi-2004 sur 635,40 m² au rez-de-chaussée en août 2004, occupé partiellement par la société GESTELIA depuis 2008, précédemment loué par EDEO et la MAISON DE L'EMPLOI - *Entrée n° 7 Rue Maurice Jeandon.*
- Dans l'emprise du Pôle Economique, sur 58,30 m² au rez-de-chaussée, occupé partiellement par la société AGAPEI depuis le 1^{er} février 2011, précédemment loué par EDEO et la MAISON DE L'EMPLOI - *Entrée n° 7 Rue Maurice Jeandon.*

Pour mémoire :

- La MAISON DE L'EMPLOI a quitté les lieux au 31/12/2008 pour un local plus spacieux.
- La Société EDEO a quitté les lieux au 30/06/2008 (dissolution)
- La société ALEXIS (formation et soutien à la création d'entreprises) installée depuis 2005 dans le local de 64,80 m² appartenant à la SEV, a quitté les lieux le 31/10/2009 pour un local plus spacieux.
- La Société LAMBERT & BIGEL a quitté les lieux en Août 2009 (liquidation judiciaire)
- Les sociétés VERANIS et AVEC INFORMATIQUE, installées au n° 11 depuis 2003, ont quitté les lieux au 30/05/2010 pour un local plus spacieux (acquisition d'un local sur SAINT-DIE DES VOSGES).
- Le Groupement des Employeurs (GEODE) a quitté les lieux en Septembre 2010 (liquidation judiciaire)

LOCAUX DISPONIBLES au 31/12/2010 :

- Le local de 101,50 m² situé au 1^{er} étage, a été racheté par la SEV en 2007 dans le cadre de la concession à la société ADS (spécialisée en systèmes de protection), dans le but d'une location ou d'une cession (entrée n° 13).
- Le local de 84,20 m² situé au rez-de-chaussée (entrée n° 11)
- 3 cellules au sein du pôle économique (entrée n° 7)

Des contacts sont en cours afin de commercialiser les bureaux laissés vacants, notamment dans le pôle économique. Ils sont disponibles soit à la vente, soit à la location.

Le règlement de copropriété, prenant en compte le nouveau découpage des lots qui a été réalisé au fur et à mesure des demandes des locataires ou propriétaires, est en cours de signature par l'ensemble des copropriétaires. Il sera officiel dès le retour des Hypothèques pour enregistrement (dans le courant du 1^{er} trimestre 2011).

Evolution financière de l'opération

Le bilan prévisionnel est joint en annexe.

Le poste « dépenses » s'établit à 3 306 K Euros HT et prend en compte :

- les derniers travaux intervenus
- La totalité des charges (gestion, commercialisation, société, financiers, de liquidation) jusqu'à la fin de la concession soit jusqu'en 2020,

Le poste « recettes » est arrêté 3 306 K Euros HT ; il intègre les recettes tirées de la cession des locaux et des différentes locations en cours et prévisionnelles, ainsi que les subventions qui ont été attribuées au projet.

Pour l'année 2011 le poste dépenses est de 2 710 K € H.T. et celui des recettes de 2 364 K € H.T.

Le solde de la participation de la Ville n'est pas sollicité pour le moment.

Conclusion

Le site connaît des évolutions d'occupation dans une conjoncture difficile, évolutions que la SEV accompagne en adaptant les locaux à la demande. Par ailleurs, respectivement en cours et fin d'année 2011, deux locataires ont émis l'idée de se porter acquéreur des locaux qu'ils occupent.

La Directrice Générale,
Valérie LAUMOND

VILLE DE SAINT-DIE DES VOSGES
"CAP 6"
BILAN PREVISIONNEL (KEuros HT) AU 31/12/2011

concession expirant en 2020

DEPENSES	Réalisé 31/12/2011	2012	Au delà 2012	BILAN REVISE	Bilan 2 010
Etudes préalables	32			32	32
Acquisitions foncières	110			110	110
Frais d'acquisition	5			5	5
Travaux	1 510	11	50	1 571	1 571
Charges de gestion	389	30	257	676	736
Frais de commercialisation	158	10	99	267	267
Frais de société	244	4	27	276	280
Frais financiers	261	15	48	324	319
Frais de liquidation			45	45	45
TOTAL annuel dépenses	2 710	70	525	3 306	3 365
RECETTES	Réalisé 31/12/2011	2012	Au delà 2012	BILAN REVISE	Bilan 2 010
Cession LEMAITRE	2			2	2
Cession ADS	32			32	32
Cession BECK	40			40	40
Cession SEV	82			82	82
Location LAMBERT / BARLIER	69	9	64	142	141
Local (Fulmen)	50			50	50
Location L2 - GRAPHISUD IPS	188	21	159	368	368
Location ANF	5			5	5
Location @vec informatique	62		69	131	131
Location AFPA	372	46	156	574	633
Cession CER	148			148	148
Location Pôle éco EDEO MDE CTP	199			199	199
Location Pôle éco Gestélia	65	20	138	223	226
Location Pôle éco AGAPEI	4	5	81	90	89
Location GEODE (ex ADS)	28		115	143	145
Subvention FIL AFPA	305			305	305
Subvention FEDER 1	124			124	124
subvention Pôle éco FIL	201			201	201
subvention Pôle éco FNADT	171			171	171
Produits divers	66			66	65
Participation Ville	150		58	208	208
TOTAL recettes	2 364	101	840	3 306	3 365
SOLDE	-347	31	315	0	0
SOLDE CUMULE	-347	-315	0	0	0
Mouvement temporaire TVA				0	
Emprunts mobilisés	667			667	
Emprunts amortis	-642	-16	-9	-667	
Avance bancaire sur subv.					
Dépôts de garantie					
Avance Ville				0	
Dépenses à régler					
Recettes à encaisser					
TRESORERIE	-322	15	306		
TRESORERIE CUMULEE	-322	-306	0		