

CENTRE D'ACTIVITES DE LA PRAIRIE « CAP 6 »

Numéro d'opération : 1107

RAPPORT ANNUEL DE GESTION A LA COLLECTIVITE **au 31/12/2012**

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 : 37 (CCER : 5 – MOHR : 1 - IPS : 8 – SEV : 8 - AFPA : 5 — BARLIER-MICHEL : 3 - POLE ECONOMIQUE : comprenant : GESTELIA : 4, AGAPEI : 2 et INGEUS : 1).

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	1127,00 M2	278,50 M2	83 %
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 2012, comprennent :

ENTREPRISE	OBJET	HT	TTC
IMHOFF MAINTENANCE	Remplacement carte électronique climatisation POLE ECO (Mme Bottelin)	777,50	820,26
SOREIP	Mise aux normes d'un accès pour visite groupe climatisation AFPA	1 200,00	1 435,20
IMHOFF MAINTENANCE	Fourniture télécommande pour la carte électronique sur clim pôleEco	235,11	281,19

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.
- CCER 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.*
- Dans l'emprise du Pôle Economique, sur 16 m², la société INGEUS, en charge du reclassement des salariés de la société IPS - *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 31/12/2012 :

- 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)
- 2 cellules au sein du pôle économique (entrée n° 7)

Les bureaux laissés vacants, notamment dans le pôle économique, 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 signé par l'ensemble des copropriétaires. Il sera officiel dès le retour des Hypothèques pour enregistrement (dans le courant de l'année 2013).

Faits marquants de l'année écoulée :

Consécutivement à la décision de redressement judiciaire de l'entreprise IPS GRAPHISUD, le bail a été dénoncé et les salariés ont quitté les lieux en fin d'année.

Fin 2012, l'AFPA locataire depuis 9 ans (entrée 36 Quai Carnot) a demandé la levée d'option incluse dans son bail, lui permettant d'acquérir les locaux. Cette vente doit intervenir au premier semestre 2013.

Evolution financière de l'opération

Le bilan prévisionnel est joint en annexe.

Le poste « dépenses » s'établit à 3 238 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 3 238 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.

Dans le courant de l'année 2013, les emprunts souscrits pour la réalisation de cette opération seront totalement amortis.

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

Conclusion

Le site connaît quelques évolutions d'occupation dans une conjoncture difficile ; évolutions que la SEV accompagne en adaptant les locaux à la demande. 2013 sera une année compliquée du fait du départ d'IPS. Il faut envisager des travaux d'accessibilité, plusieurs locaux vacants à l'étage n'étant accessibles uniquement par les escaliers. Ceci permettrait de rendre les locaux plus attractifs ; ce projet est en réflexion.

La Directrice Générale,
Valérie LAUMOND