

CENTRE D'ACTIVITES DE LA PRAIRIE « CAP 6 »

Numéro d'opération : 1107

COMPTE RENDU D'ACTIVITES A LA COLLECTIVITE au 31/12/2013

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 : 25 (CCER : 5 – MOHR : 1 – SEV : 6 - AFPA : 5 — BARLIER-MICHEL : 2 - POLE ECONOMIQUE : comprenant : GESTELIA : 4, AGAPEI : 2).

RAPPEL DE LA SITUATION PHYSIQUE DE L'OPERATION

	Opération	Loué	Vendu	Taux d'occupation
Surface TOTALE du terrain	4 088 m ²	-	90 m ²	
Surface cessible du bâtiment après règlement de copropriété				
1) Rez-de-chaussée	1 694,80 m ²	1 169,30 m ²	278,50 m ²	85 %
2) Etage	775,21 m ²	68,60 m ²	466,71 m ²	69 %
TOTAL	2 470,01 m²	1 318 m²	745,21 m²	84 %
Total parkings	60	17	22	65 %

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

Evolution physique de l'opération

Travaux

Sans objet pour l'année 2013.

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 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)
- La Société IPS a quitté les lieux le 31/12/12 suite à l'arrêt de l'activité déodatienne.

LOCAUX DISPONIBLES au 31/12/2013 :

- Un local de 101,50 m² situé au 1^{er} étage, (entrée n° 13).
- Un local de 134 m² situé au 1^{er} étage (entrée 9)
- 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 établi par Me TABARY a été rejeté par les Hypothèques et a fait l'objet de nombreuses modifications au niveau du découpage des lots. Un nouveau règlement a été établi par l'étude de Me JEANMAIRE pour une signature par l'ensemble des copropriétaires (début de l'année 2014).

Faits marquants de l'année écoulée :

La Société INGEUS, dont l'implantation était liée au reclassement du personnel IPS, a quitté le local occupé au rez-de-chaussée, le 15/10/13.

Compte-tenu des difficultés de mise en place du nouveau règlement de copropriété, la cession à l'AFPA du local qu'elle loue depuis 9 ans (entrée 36 Quai Carnot) a été repoussée à plusieurs reprises. Elle devrait intervenir au premier semestre 2014.

Evolution financière de l'opération

La Ville de SAINT-DIE DES VOSGES envisage de clôturer cette convention de concession d'ici la fin 2014.

En conséquence, le bilan prévisionnel présenté au 31/12/13 est établi dans cette optique. Il est arrêté à hauteur de 2 960 K€ HT en dépenses et recettes.

Afin d'équilibrer le bilan de l'opération, une participation de la Ville sera versée à hauteur de 265 K€ HT.

Le Directeur Général,

Pascal BIECHELE

VILLE DE SAINT-DIE DES VOSGES
"CAP 6"
BILAN PREVISIONNEL (KEuros HT) AU 31/12/2013

DEPENSES	Réalisé 31/12/2013	2014 Opération clôturée	BILAN REVISE	Bilan 2 012
Etudes préalables	32		32	32
Acquisitions foncières	110		110	110
Frais d'acquisition	5		5	5
Travaux	1 512	8	1 520	1 570
Charges de gestion	489	27	516	650
Frais de commercialisation	167	18	185	261
Frais de société	265	7	272	269
Frais financiers	272	5	277	296
Frais de liquidation		43	43	45
TOTAL annuel dépenses	2 852	108	2 960	3 238
RECETTES	Réalisé 31/12/2013	2014 Opération clôturée	BILAN REVISE	Bilan 2 012
Cession LEMAITRE	2		2	2
Cession ADS	32		32	32
Cession BECK	40		40	40
Cession SEV	82		82	82
Location LAMBERT / BARLIER	85	6	91	142
Local (Fulmen)	50		50	50
Location L2 - GRAPHISUD IPS	204		204	365
Location ANF	5		5	5
Location @vec informatique	62		62	116
Vente AFPA	406	149	555	556
Cession CER	148		148	148
Location Pôle éco EDEO MDE CTP	198		198	198
Location Pôle éco Gestélia	111	23	134	247
Location Pôle éco AGAPEI	19	7	26	59
Location INGEUS / AVOCAT	3	3	6	
Location GEODE (ex ADS)	28		28	119
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	67
Participation Ville	150	265	415	208
TOTAL recettes	2 507	453	2 960	3 238
SOLDE	-345	345	0	0
SOLDE CUMULE	-345	0		
Mouvement temporaire TVA	32	-32	0	
Emprunts mobilisés	667		667	
Emprunts amortis	-667		-667	
Avance bancaire sur subv.			0	
Dépôts de garantie			0	
Avance Ville			0	
Dépenses à régler	4	-4	0	
Recettes à encaisser				
TRESORERIE	-309	309		
TRESORERIE CUMULEE	-309	0		