

**Du 13 décembre 2022**

Affaire n° 3

Rapporteur(s) : Karine FRANCLET

RAPPORT

## Budget primitif 2023 du budget annexe locaux commerciaux

---

<i>Suivi</i>	: Sam REVEL
<i>Commission 1</i>	: -
<i>Commission 2</i>	: -
<i>Commission 3</i>	: -
<i>Commission 4</i>	: -
<i>Bureau Délibératif</i>	: -
<i>Bureau</i>	: -
<i>Conseil</i>	: 13 décembre 2022

La commercialisation et la gestion des locaux commerciaux constituent un service public industriel et commercial (SPIC) dont le financement est assuré par les loyers perçus auprès des usagers pour la location des locaux. Cela implique d'équilibrer le budget en recettes et en dépenses, ainsi que de spécialiser le budget dans un budget annexe.

Conformément à la délibération adoptée lors du Conseil de territoire du 15 décembre 2020, le budget annexe pour la commercialisation et la gestion des locaux TPE à Villetaneuse a changé de dénomination pour devenir le budget annexe pour la commercialisation et la gestion des locaux commerciaux.

Ce budget a intégré en 2021 de nouvelles activités de même nature pour les locaux de la centrale de mobilité de l'éco quartier fluvial de L'île-Saint-Denis qui accueillent désormais un pôle d'activités dédié à l'économie sociale et solidaire (ESS) dont les premiers locataires sont arrivés fin 2021.

En 2023, le budget annexe intègre un nouveau service puisque la gestion de la pépinière d'entreprises de La Courneuve, auparavant gérée via une délégation de service public au sein du budget général, sera désormais réalisée par l'intermédiaire d'un marché rattaché à ce budget.

Le budget annexe retrace ainsi les opérations relatives à la gestion des locaux commerciaux de ces trois structures, qui font partie des outils du territoire au service du développement économique.

### **1. La section d'exploitation**

#### **1.1. Les recettes d'exploitation**

Les recettes d'exploitation sont proposées à hauteur de 544 150 €, en hausse de +84,7 % par rapport au BP 2022.

Cette augmentation est liée à l'intégration des recettes issues des loyers des locaux de la pépinière de La Courneuve qui s'élèvent à 245 000 €. Les recettes pour les locaux TPE de Villetaneuse sont stables par rapport à 2022 (240 000 €), comme celles du pôle ESS de L'île-Saint-Denis (59 000 €).

#### **1.2. Les dépenses d'exploitation**

Les dépenses d'exploitation sont proposées à hauteur de 399 888 €, en hausse de +169,7 % par rapport au BP 2022.

Cette variation est liée :

- A l'intégration des dépenses de gestion de la Pépinière La Courneuve (245 000 €) ;
- A l'ajustement des dépenses de gestion du pôle ESS de L'Ile-Saint-Denis (+ 11 760 €) suite à la première année d'exploitation en année pleine.

Par ailleurs, les frais financiers liés à l'emprunt contracté pour ce budget annexe sont en baisse de près de 4 000 € du fait de la réduction de l'encours.

## **2. La section d'investissement**

### **2.1. Les dépenses d'investissement**

Les dépenses d'investissement sont proposées à hauteur de 92 535 €, en hausse de +4,7 % par rapport à 2022. Elles se répartissent sur les postes budgétaires suivants :

- 73 365 € de remboursement d'emprunts (+1 904 € par rapport à 2022) ;
- 10 720 € de dépôts de garantie ;
- 8 450 € pour des études et petits travaux dans les ateliers de Villetaneuse (5 000 €) et les locaux de la centrale de mobilité (3 450 €).

### **2.2. Les recettes d'investissement**

Les recettes d'investissements proposées à hauteur de 10 720 € correspondent aux dépôts de garantie.

## **3. Le financement du budget annexe des locaux commerciaux**

Compte-tenu des montants inscrits, le budget s'équilibre dans les conditions suivantes :

<i>Opérations réelles, hors gestion active de la dette en €</i>	<i>BP 2022</i>	<i>BP 2023</i>	<i>Evolution</i>
<i>Recettes de fonctionnement (a)</i>	<i>294 600</i>	<i>544 150</i>	<i>84,7%</i>
<i>Dépenses de fonctionnement (b)</i>	<i>148 275</i>	<i>399 888</i>	<i>169,7%</i>
<b><i>Épargne brute (c = a - b)</i></b>	<b><i>146 325</i></b>	<b><i>144 262</i></b>	<b><i>-1,4%</i></b>
<i>Dépenses d'investissement (d)</i>	<i>88 381</i>	<i>92 535</i>	<i>4,7%</i>
<i>Recettes définitives d'investissement (e)</i>	<i>10 720</i>	<i>10 720</i>	<i>0,0%</i>
<b><i>Besoin de financement (f = d - e)</i></b>	<b><i>77 661</i></b>	<b><i>81 815</i></b>	<b><i>5,3%</i></b>
<b><i>Besoin d'emprunt (g = f - c)</i></b>	<b><i>0</i></b>	<b><i>0</i></b>	<b><i>0,0%</i></b>

L'épargne brute prévisionnelle s'élève à 144 262 € et permet de couvrir le besoin de financement de la section d'investissement.

### **Conclusion :**

**Il est demandé au Conseil de territoire de se prononcer sur :**

- **Le budget primitif 2023 du budget annexe pour la commercialisation et la gestion des locaux commerciaux**

