

Développement commercial de la Place Cassin - Opération d'aménagement de grandes surfaces - Bilan de l'exercice 1995 - Prévisions financières pour 1996

M. LE MAIRE, Rapporteur : Le Conseil Municipal a, par une délibération du 16 janvier 1995, adopté le dispositif par lequel la SAIEMB a été chargée, pour le compte de la Ville, d'acheter, aménager et louer à la Société Intermarché et à d'autres opérateurs économiques les locaux sis place Cassin cédés par le groupe Carrefour.

Conformément à la loi du 7 juillet 1983 relative aux sociétés d'économie mixte locales, le Conseil Municipal est appelé à prendre connaissance de l'état d'avancement de l'opération et des prévisions pour 1996.

Bilan de l'exercice 1995 arrêté au 15 novembre 1995

a) Bilan physique

L'Intermarché a ouvert ses portes en mai 1995, au terme prévu pour l'achèvement des travaux par la convention avec la SAIEMB adoptée le 16 janvier 1995.

Rappelons que le quartier de la place Cassin a connu en 1993 de grandes difficultés du fait de la décision de fermeture d'Euromarché entraînant également celle de la cafétéria Eris. Ensuite, l'échec d'Europa Discount a obligé à rechercher une structure commerciale intégrée dans la vie de quartier. On notera aujourd'hui que la structure Intermarché répond pleinement à l'attente des habitants de ce quartier.

Des contacts prometteurs sont en cours pour permettre l'occupation de la surface commerciale restante de 1 800 m².

b) Bilan financier

* premier établissement

Le bilan de premier établissement, à savoir l'acquisition, les travaux et les frais annexes, avait été évalué à 16 746 500 F HT. Les dépenses réellement engagées s'élèvent à 18 035 880,95 F HT, soit un surcoût de 1 289 380,95 F HT imputable au poste «travaux» pour lequel il vous est proposé de garantir l'emprunt complémentaire à contracter.

Ce surcoût provient de trois sources :

- un ajustement initial du montant des travaux, conforme à la décision de la commission d'appel d'offres, de l'ordre de 375 653 F HT

- deux avenants au marché principal, acceptés par la commission d'appel d'offres, de l'ordre de 531 624 F HT pour tenir compte des ajustements nécessaires en matière de gros oeuvre, de charpente et d'agencement (électricité, revêtements, etc.)

- travaux supplémentaires demandés par la Ville et la commission de sécurité, pour 393 829,86 F HT portant sur des aménagements de sécurité et de mise en conformité avec le nouvel usage.

Diverses économies sur les postes «assurances», «ingénierie» et «frais sur achat» viennent compenser l'augmentation des frais de géomètre, contrôle et de rémunération de la SAIEMB occasionnée par les travaux supplémentaires effectués, dégagant même une économie de 12 000 F.

*** exploitation et trésorerie**

Le compte d'exploitation prévisionnel prévoyait une dépense totale de 2 822 000 F HT. Le bilan qui vous est soumis est arrêté à la somme de 1 983 000 F HT. Cet écart s'explique par le fait que la première annuité est répercutée sur 1995 au prorata de la période qui s'étend de la date d'ouverture de l'Intermarché, début de la phase d'exploitation, au 31 décembre 1995.

Le montant des recettes est également moins élevé, à 533 000 F au lieu de 879 000 F prévus ; ce dernier montant était évalué sur la base d'une année complète d'exploitation. Le loyer payé par Intermarché depuis mai 1995 s'élève à 337 000 F, le reste étant constitué de charges récupérables.

Par ailleurs, le décalage du remboursement de l'annuité d'emprunt sur l'exercice suivant a un effet important sur la structure de trésorerie de l'opération et, par voie de conséquence, sur l'étalement du paiement par la Ville de ses participations. Ce décalage est dû au fait que l'emprunt a été contracté le 1^{er} mars 1995 ; l'échéance annuelle est donc imputée en trésorerie sur l'exercice suivant celui au cours duquel elle est prise en compte dans le compte d'exploitation. Le montant des sommes à la charge de la Ville est analysé plus loin pour les exercices 1995 et 1996.

Prévisions financières pour l'exercice 1996*** données générales**

L'évaluation de la recette de loyer, soit 1 010 000 F HT, prend en compte l'occupation probable de la surface de 1800 m² attenante à l'Intermarché à compter du 1^{er} juillet 1996. Au total, charges récupérables comprises, les recettes sont évaluées à 1 658 000 F HT, montant très proche de celui mentionné dans la convention (1 722 000 F HT)

Les dépenses hors annuités d'emprunt sont actualisées mais n'évoluent pas de manière significative par rapport à 1995, leur structure demeurant constante jusqu'au terme de la convention.

*** participations d'équilibre de la Ville en 1995 et 1996**

Le montant total de celles-ci, en comptabilité d'engagement, soit 2 962 000 F HT, est inférieur au montant initial prévu, établi à 3 151 000 F HT.

En trésorerie, c'est-à-dire en décaissements réels et compte tenu du remboursement de l'annuité d'emprunt décalé sur l'exercice qui suit, il est demandé à la Ville de verser sur les crédits de l'exercice courant au chapitre 908.0/130.95056.30200 : imputation abondée par un transfert de 2 304 398 F du chapitre 908.0/232.95056.30200 :

* 405 216 F TTC en 1995

* 1 376 046 F TTC en 1996

Les états du compte d'exploitation et de la trésorerie ainsi que le bilan de premier établissement au 15.11.1995 sont joints en annexe.

Ces documents et propositions ont été examinés par la commission chargée du contrôle financier des sociétés liées à la Ville.

Le Conseil Municipal est appelé à approuver le bilan de l'opération pour 1995, le compte d'exploitation prévisionnel pour 1996 et le montant de la participation de la Ville, fixé à 405 216 F TTC en 1995 et 1 376 046 F TTC en 1996.

Après en avoir délibéré et sur avis favorable de la Commission du Budget, le Conseil Municipal, à l'unanimité moins deux abstentions, adopte les propositions du Rapporteur. (M. l'Adjoint ANTONY, Président de la SAIEMB, n'a pas pris part au vote.)

ANNEXE

I - Compte d'exploitation hors taxes prévisionnel

	1995	1996
Dépenses (en KF)		
Charges d'exploitation	251	302
Gros entretien/entretien courant	15	16
Grosses réparations	102	105
Frais financiers	681	1 216
Frais Via-Stationnement	110	147
Impôts et taxes	343	416
Assurance	32	33
Amortissements	433	875
Rémunération SAIEM B	16	60
TOTAL	1 983	3 170
Recettes (en KF)		
Loyers	337	1 010
Récupération charges	196	648
TOTAL	533	1 658
Participation Ville (en KF)	1 450	1 512

Commentaires :

1 - Le montant des charges d'exploitation a été recalculé en tenant compte du budget prévisionnel pour l'année 1995 établi par la Gestion syndicale du centre commercial du parc propriété de la SAIEM B, de la SCI St-Pierre et de la participation foncière :

- de la date d'acquisition des locaux de l'immobilier Carrefour (21/02/1995),
- de l'ouverture de l'Intermarché (17/05/1995).

2 - Les frais financiers résultent du tableau d'amortissement de l'emprunt contracté (16 746 500 F) et de la date d'ouverture de l'Intermarché, soit :

- pour 1995 :
 $16\,746\,500 \text{ F} \times 6,5\% \times \frac{225}{360} = 680\,327 \text{ F}$ arrondis à 681 000 F

- pour 1996 :
 $(1\,026\,620,91 - 680\,326,56) + (1\,043\,509,07 \times \frac{10}{12}) = 1\,215\,885,24 \text{ F}$ arrondis à 1 216 000 F

3 - Les frais de Via-Stationnement résultent du budget prévisionnel établi par cet organisme pour 1995, de la date d'acquisition des locaux Carrefour et de la fermeture par Via-Stationnement du parking durant 1 mois :

- budget prévisionnel HT 503 000,00 F

- quote-part de la SAIEM B
 $503\,000\text{ F} \times 28,1215\% \times \frac{313}{365} = 121\,299,21\text{ F}$

- quote-part de la SAIEM B
après fermeture du parking
 $121\,299,21 - 11\,787,60 = 109\,511,61\text{ F}$ arrondis à 110 000 F

4 - Les amortissements ont été calculés en tenant compte de la durée de la convention d'aménagement et d'exploitation par Intermarché :

- pour 1995 :
 $692\,514,38 \times \frac{225}{360} = 432\,821,49\text{ F}$ arrondis à 433 000 F

- pour 1996 :
 $(692\,514,38 - 432\,821,49) + (737\,527,81 \times \frac{10}{12}) = 874\,299,39$ arrondis à 875 000 F

5 - Les loyers pris en compte pour 1995 sont ceux payés par Intermarché depuis le 17 mai 1995 conformément au bail commercial.

Ceux de 1996 ont été calculés sur la base de :

- 740 000 F annuels HT pour Intermarché (loyer revalorisé suivant l'évolution du chiffre d'affaires),

- 270 000 F HT pour le point de vente n° 2 représentant 1 800 m² de surface de vente pour la période du 01/07 au 31/12/1996.

6 - Le poste récupération de charges porte sur les charges d'exploitation et la taxe foncière.

II - Trésorerie hors taxes prévisionnelle

	1995	1996
Dépenses (en KF)		
Charges d'exploitation	251	302
Gros entretien/entretien courant	15	16
Grosses réparations	102	105
Frais financiers	0	1 027
Frais Via-Stationnement	110	147
Impôts et taxes	343	416
Assurance	32	33
Amortissements	0	693
Rémunération SAIEM B	16	60
TOTAL	869	2 799
Recettes (en KF)		
Loyers	337	1 010
Récupération charges	196	648
TOTAL	533	1 658
Participation Ville (en KF)	336	1 141

III - Bilan prévisionnel d'investissement hors taxes (en KF)

	1 ^{er} établis- sement	au 15/11/1995
1 - Acquisition	10 000	10 000
2 - Frais	115	95,74265
3 - Travaux	5 610	6 517,27823
4 - Contrôle Technique	48,5	63,2
5 - Assurance Dommages-ouvrage	56	40,540
6 - Ingénierie	516	377,740
7 - SAIEM B	196	241,88873
8 - Géomètre	15	25
9 - Imprévus	140	113,99848
Travaux supplément.		393,82986
10 - Frais financiers	50	166,663
TOTAL	16 746,5	18 035,88095

Commentaires :

1 - Le poste n° 2 frais d'acquisition a été réduit pour tenir compte de la TVA récupérable.

2 - Le poste travaux était d'un montant de 5 610 000 F. Cette somme a été calculée en fonction d'une estimation de l'architecte.

Après appel d'offres, lors de la séance de la commission municipale du 21 février 1995 d'ouverture des plis, les membres de cette commission ont retenu le Groupement d'Entreprise BTPZ pour 5 985 653,87 F HT.

Lors du déroulement de l'opération, le marché a fait l'objet de deux avenants, l'un de 363 988,54 F HT accepté par la commission d'appel d'offres le 4 mai 1995, l'autre de - 105 364,18 F accepté par cette commission le 8 juin 1995.

Le nouveau montant du marché s'est élevé à 6 517 278,23 F.

3 - La mission du contrôleur technique a été étendue.

4 - Les postes assurance et ingénierie ont été réduits suite à négociation.

5 - Des travaux supplémentaires ont été commandés pour répondre à des demandes de la Ville de Besançon et des services de sécurité. Ils se sont élevés à 393 829,86 F.

6 - Le poste frais financiers a été ajusté en fonction de l'échéancier de versement de l'emprunt contracté.