

Centre d'Affaires «La City» - Gestion provisoire de locaux par la SEDD - Comptes de gestion arrêtés au 31/12/1996

M. l'Adjoint ANTONY, Rapporteur : Par délibération en date du 12 décembre 1994, le Conseil Municipal a confié à la SEDD, par avenant au traité de concession de la ZAC Louise Michel, la gestion des locaux du premier immeuble de bureaux (BB1) mis en location.

A ce jour, comme cela vous est rappelé dans le bilan consacré au premier immeuble de bureaux, toutes les surfaces de ce dernier sont vendues, louées ou font l'objet d'une réservation ferme.

La part des locaux loués est de 2 170 m² sur 5 220 m² de surfaces utiles de bureaux, pour un prix de revient global de 19 288 000 F HT.

Tous les baux ont été conclus pour 9 ans sur la base de la réglementation des baux commerciaux.

1 - Bilan financier au 31 décembre 1996*a) Analyse*

L'opération de gestion locative provisoire demeure équilibrée depuis ses origines (1994) et dégage même un solde positif de trésorerie cumulée de l'ordre de 830 KF en 1996, porté à 1 500 KF prévisionnels en 1997.

L'opération comprend, en dépenses, les charges classiques d'un propriétaire d'immeubles ainsi que, depuis 1996, les frais financiers liés à l'achat des locaux.

Au titre de cette prise en charge de frais financiers, l'opération de gestion locative verse à l'opération BB1 les intérêts d'une ligne de trésorerie correspondant au prix de revient des locaux loués (cf. plus bas).

En recettes, l'opération enregistre des loyers et des remboursements de charges locatives. La Ville ne verse aucune participation.

Charges et recettes ont crû régulièrement année après année, compte tenu de l'accroissement du nombre de locataires.

Pour mémoire, la SEDD perçoit une rémunération de gestion fixée à 7 % du montant des loyers TTC (lignes «loyers HT» + «TVA/loyers»).

b) Ligne de trésorerie

La ligne de trésorerie qui permet l'achat des locaux loués au bilan de l'opération BB1 et dont les frais financiers sont pris en charge par la présente opération, sera portée en 1997, de 10 987 000 F à 19 288 000 F.

Elle couvrira ainsi le coût de revient global des locaux loués.

c) Tableau récapitulatif

Total locaux loués					
	1994	1995	1996	1997 (prévisionnel)	Total
Charges immeubles	8 332,72	89 522,66	122 536,87	139 979,34	360 371,59
Taxe foncière	0,00	0,00	0,00	82 517,61	82 517,61
Rem. gestion	13 993,02	63 780,08	93 951,55	118 283,86	290 008,51
Intérêts	0,00	0,00	1 233 160,00	810 934,34	2 044 095,00
Total charges	22 325,74	153 302,74	1 454 564,71	1 172 342,89	2 802 536,09
Reversements TVA/recettes	31 250,30	149 444,04	231 838,69	288 633,91	701 266,94
Total décaissements charges + TVA	53 676,04	302 746,78	1 686 403,39	1 460 976,81	3 503 803,02
Loyers HT	168 550,00	761 699,99	1 110 326,34	1 401 135,50	3 441 711,83
Remb. charges locatives	8 332,73	54 803,28	94 708,68	171 360,67	329 205,36
Sous-total HT	176 882,73	816 503,27	1 205 035,02	1 572 496,17	3 770 917,19
TVA/Loyers	31 350,30	149 444,04	231 838,69	288 633,91	701 266,94
Total TTC	208 233,03	965 947,31	1 436 873,70	1 861 130,08	4 472 184,13
Résultat d'exploitation/période	154 556,99	663 200,53	- 249 529,69	400 153,28	968 381,10
Résultat d'exploitation/cumul	154 556,99	817 757,52	568 227,83	968 381,10	
Cautions/dépôts de garantie	0,00	241 420,00	24 250,00	265 670,00	531 340,00
Trésorerie/période	154 556,99	904 620,53	- 225 279,69	665 823,28	1 499 721,10
Cumul	154 556,99	1 059 177,52	833 897,83	1 499 721,10	

2 - Durée de la mission de la SEDD

La mission confiée à la SEDD comprend deux volets :

- gérer les locaux,
- rechercher des investisseurs.

Le deuxième aspect est d'autant plus d'actualité que toute la surface du BB1 est occupée, facilitant ainsi une revente.

C'est pourquoi il est proposé de proroger la mission de gestion de la SEDD d'une année, jusqu'à fin 1998, de manière à poursuivre la recherche d'investisseurs.

Le Conseil Municipal est appelé à :

- approuver les comptes de gestion de l'opération de gestion locative arrêtés au 31 décembre 1996,

- autoriser la signature de l'avenant n° 6 à l'additif n° 1 au cahier des charges de la concession de la ZAC Louise Michel à effet de proroger d'un an, jusqu'à fin 1998, la mission de la SEDD.

Après en avoir délibéré et sur avis favorables des Commissions de Contrôle Financier et Urbanisme, le Conseil Municipal approuve ces dispositions à l'unanimité moins 3 abstentions.

M. le Maire, Président de la SEDD, ne prend pas part au vote.

Récépissé préfectoral du 13 juin 1997.