

Développement commercial de la Place Cassin - Opérations d'aménagement de grandes surfaces et d'un restaurant - Bilans de l'exercice 1996 - Prévisions financières pour 1997

M. LE MAIRE, Rapporteur : Le Conseil Municipal a, par délibérations des 16 janvier et 11 décembre 1995, adopté le dispositif par lequel la SAIEMB est chargée, par la Ville, d'acheter, aménager et louer les locaux sis Place Cassin cédés par le groupe Carrefour pour y implanter des commerces (Intermarché et autres) et ceux acquis à la SCI St-Pierre pour y adjoindre un restaurant (Restaurant Inter-Entreprises et Inter-Administrations).

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 1997.

A - Bilans de l'exercice 1996

I - Opération d'aménagement de grandes surfaces

1. Bilan physique

L'Intermarché fonctionne depuis mai 1995 et répond à l'attente des habitants du quartier. La surface restante, soit 1 800 m², sera occupée par le magasin «Malin Plaisir» (équipement de la maison) à compter du 1^{er} septembre 1997.

Un salon de coiffure, deux boutiques de produits exotiques et un salon de thé complètent la galerie commerciale.

Ainsi, la commercialisation de l'ensemble des surfaces commerciales prévues dans le projet de restructuration sera terminée.

2. Bilan financier

- Aucun investissement supplémentaire n'a été réalisé.

- Exploitation et trésorerie.

Le compte d'exploitation prévisionnel fixait une dépense totale de 2 930 000 F HT. Le bilan qui vous est soumis est arrêté à la somme de 3 018 000 F HT, proche de la prévision.

Le montant des recettes prévues était de 1 722 000 F HT, celui réalisé est de 1 412 000 F HT. Les loyers encaissés ont été moins élevés que prévus. En effet, le point de vente n° 2 est resté libre en 1996. Cela explique cette différence.

Le compte d'exploitation est annexé à la présente délibération.

3. Participation à l'équilibre par l'exercice 1996

Compte tenu de ces éléments, la participation de la Ville à l'équilibre pour l'année 1996 s'élève à 1 605 676,25 F HT soit 1 936 445,56 F TTC. Le montant prévisionnel de celle-ci était fixé à 1 208 000 F HT.

II - Aménagement du restaurant

1. Bilan physique

Les missions fixées à la SAIEMB par l'avenant n° 1 au contrat de concession pour l'aménagement du restaurant (achat, travaux) sont achevées conformément aux prévisions.

Le restaurant fonctionne depuis le mois de septembre.

2. Bilan financier

** Premier Etablissement*

Le bilan du premier établissement, à savoir l'acquisition, les travaux et les frais annexes, avait été évalué à 8 628 000 F HT ; les dépenses réellement engagées s'élèvent à 8 626 051,18 F HT, c'est-à-dire conformes aux prévisions (voir détail en annexe).

** Exploitation et trésorerie*

Le compte d'exploitation prévisionnelle fixait une dépense totale de 1 204 000 F HT. La dépense réelle est de 651 000 F HT.

Cette différence est consécutive à l'ouverture en cours d'année du restaurant, la prévision étant faite pour l'année entière.

Les charges d'exploitation ont été plus importantes que prévues.

Les recettes fixées à hauteur de 367 000 F (pour une année complète) ont été réalisées pour 72 000 F seulement (sur quatre mois) ; on pouvait espérer le double environ. En effet, la fréquentation du restaurant a été nettement inférieure aux prévisions. Le compte d'exploitation prévisionnelle a été établi à partir d'une fréquentation de 375 repas par jour alors que la fréquentation moyenne est d'environ 160 personnes par jour (voir détail de la fréquentation en annexe).

3. Participation de la Ville à l'équilibre pour 1996

Compte tenu de ces éléments, la participation de la Ville s'élève à 578 455,57 F HT soit 697 617,42 F TTC.

B - Prévisions financières pour 1997

I - Aménagement de grandes surfaces

1. Bilan du premier établissement «Malin Plaisir»

La SAIEMB contractera un emprunt «prêt projet urbain» de 4 100 000 F auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour réaliser l'implantation de «Malin Plaisir». Le Conseil Municipal est sollicité par ailleurs pour accorder à hauteur de 80 % la garantie de la Ville pour le remboursement de ce prêt.

Cet emprunt est destiné à financer les dépenses de premier établissement «Malin Plaisir» consistant en travaux de réhabilitation et d'aménagement intérieur (voir détail en annexe).

2. Exploitation

En fonction du réalisé de la première année complète d'exploitation et l'installation du point de vente n° 2 à partir de septembre 1997, un nouveau compte d'exploitation prévisionnel a été établi (voir annexe). La participation à verser par la Ville au titre de l'équilibre serait de 1 784 000 F HT soit 2 151 000 F TTC, pour l'ensemble Intermarché et Malin Plaisir.

II - Aménagement d'un restaurant

Aucun investissement n'est programmé pour 1997. Les participations de la Ville à l'équilibre de l'opération ont été ajustées en fonction de prévisions de fréquentation du restaurant plus réalistes que celles prévues au démarrage. Une somme de 992 000 F HT, soit 1 196 000 F TTC, est nécessaire à l'équilibre de l'opération.

Le Conseil Municipal est appelé à :

- autoriser le versement des participations de la Ville pour l'exercice 1996 :

* 1 936 445,56 F au titre de l'aménagement des grandes surfaces à prélever sur les crédits inscrits au compte 92.90.65741. 95056,

* 697 617,42 F au titre de l'aménagement du restaurant à prélever sur les crédits inscrits au compte 92.90.65741.95074.

- approuver les comptes d'exploitation prévisionnels de ces deux opérations annexés tels qu'ils ont été modifiés pour la durée de la concession,

- approuver le bilan prévisionnel de premier établissement du point de vente n° 2 (Malin Plaisir).

Après en avoir délibéré et sur avis favorables des Commissions du Budget et Economie - Emploi - Tourisme, le Conseil Municipal en décide ainsi à l'unanimité moins 8 abstentions.

Récépissé préfectoral du 4 juillet 1997.



SOCIÉTÉ ANONYME IMMOBILIÈRE D'ÉCONOMIE MIXTE DE LA VILLE DE BESANÇON

LOCAUX COMMERCIAUX - PLACE CASSIN

Convention de concession du 23 Janvier 1995

Compte d'exploitation 1996

Charges	H.T	TVA	TTC	Décompte d'exploitation
Charges d'exploitation	733 200,89	5 996,13	739 197,02	733 200,89
Entretien courant	1 407,00	289,84	1 696,84	1 407,00
Grosses réparations (provision)	105 000,00		105 000,00	105 000,00
Frais financiers	1 135 652,04		1 135 652,04	1 135 652,04
Charges Via-Stationnement	140 742,21	28 992,89	169 735,10	140 742,21
Impôts et taxes	140 061,00		140 061,00	140 061,00
Assurances	12 132,04		12 132,04	12 132,04
Amortissements	683 933,59		683 933,59	683 933,59
Rémunération SaiemB	66 090,72	13 614,69	79 705,41	66 090,72
S/Total	3 018 219,49	48 893,55	3 067 113,04	3 018 219,49
Recettes				
Loyers	782 879,83	161 273,24	944 153,07	782 879,83
Charges locatives à récupérer	453 048,40		453 048,40	453 048,40
Produits financiers	59 810,01		59 810,01	59 810,01
Rbt Participation foncière	116 805,00		116 805,00	116 805,00
S/Total	1 412 543,24	161 273,24	1 573 816,48	1 412 543,24
		Recettes - Charges		-1 605 676,25
		TVA	20,60%	-330 769,31
				-1 936 445,56

Arrêté à la somme de :

Un million neuf cent trente six mille quatre cent quarante cinq francs et cinquante six centimes.

Besançon le 29 MAI 1997

Le Directeur,

Bureaux : 1, Place de l'Europe - BP 2075 - 25051 Besançon Cedex

Tél. 03 81 41 41 00 Fax : 03 81 41 05 50

Capital de 32 552 600 F - RCS Besançon B 722 401 101 - SIRET 722 421 039 00011



SOCIÉTÉ ANONYME IMMOBILIÈRE D'ÉCONOMIE MIXTE DE LA VILLE DE BESANÇON

RESTAURANT - INTER-ENTREPRISES - PLACE CASSIN

Avenant n°1 à la convention de concession du 23 janvier 1995

Compte d'exploitation 1996 - Mise en service le 15 septembre 1996

Charges	H.T	TVA	TTC	Décompte d'exploitation
Charges d'exploitation	139 362,99	4 121,69	143 484,68	139 362,99
Entretien courant	1 600,00	329,60	1 929,60	1 600,00
Grosses réparations (provision)	30 916,67		30 916,67	30 916,67
Frais financiers	142 257,05		142 257,05	142 257,05
Charges via stationnement	33 716,91	7 150,41	40 867,32	33 716,91
Impôts et taxes	49 088,00		49 088,00	49 088,00
Assurances	4 162,35		4 162,35	4 162,35
Amortissements	245 893,74		245 893,74	245 893,74
Rémunération saiemB	4 043,02	832,86	4 875,88	4 043,02
S/Total	651 140,73	12 434,56	663 575,29	651 140,73
Recettes				
Loyers	47 891,78	9 865,71	57 757,49	47 891,78
Charges locatives à récupérer	24 793,38		24 793,38	24 793,38
S/Total	72 685,16	9 865,71	82 550,87	72 685,16
		Recettes - Charges		-578 455,57
		TVA	20,60%	-119 161,85
				-697 617,42

Arrêté à la somme de:

Six cent quatre vingt quinze mille sept cent sept francs et quarante quatre centimes.

Besançon le 29 Mai 1997

Le Directeur,

D. BAUDRON

Bureaux : 1, Place de l'Europe - BP 2075 - 25051 Besançon Cedex

Tél : 03 81 41 41 00 - Fax : 03 81 41 05 50

Capital 34 32 552 600 F - RCS Besançon B 722 821 030 - SIRET 722 821 030 0011



COMpte D'EXPLOITATION HORS TAXES PRÉVISIONNEL

RESTAURANT INTER-ENTREPRISES

Dépenses en KF HT	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Charges d'exploitation	139	200	206	212	219	225	232	239	246	253	261	269	277	285	294
Gros entretien / entretien courant	2	10	10	11	11	11	12	12	12	13	13	13	14	14	15
Grosses réparations	31	55	57	58	60	62	64	66	68	70	72	74	76	78	81
Frais financiers	142	345	479	455	431	405	378	349	318	286	252	215	177	136	93
Frais Via- Stationnement	34	40	41	42	44	45	46	48	49	51	52	54	55	57	59
Impôts et taxes	49	51	54	57	60	63	66	69	72	76	80	84	88	92	97
Assurances	4	4	4	4	5	5	5	5	5	5	5	6	6	6	6
Amortissements	245	451	472	494	517	533	537	565	596	628	661	695	734	775	819
Rémunération SAIEMB	4	12	14	17	18	19	20	20	21	21	22	22	22	23	23
Total	650	1 168	1 337	1 350	1 364	1 367	1 359	1 372	1 387	1 403	1 418	1 431	1 449	1 467	1 486
Recettes en KF HT															
Loyers et charges récupérées	72	176	207	238	260	269	279	290	296	302	308	314	320	327	333
Participation Ville en KF HT	578	992	1 130	1 112	1 104	1 098	1 080	1 082	1 091	1 101	1 110	1 117	1 129	1 140	1 153
Participation Ville en KF TTC	697	1 196	1 363	1 341	1 331	1 325	1 302	1 305	1 316	1 328	1 339	1 347	1 362	1 375	1 391

SAIEMB

RESTAURANT INTER-ENTREPRISES

BILAN PRÉVISIONNEL D'INVESTISSEMENT AU 31.12.1996

	Bilan de 1er établissement	Dépenses engagées au 31.12.1996	Reste à engager au 31.12.1996	Total
Acquisition	2 000 000,00	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00
Frais d'acquisition	27 000,00	26 670,75	0,00	26 270,75
Travaux	4 000 000,00	3 882 445,75	75 878,61	3 958 324,36
Contrôle	49 000,00	49 000,00	0,00	49 000,00
Assurances	40 000,00	72 700,66	0,00	72 700,66
Ingénierie	370 000,00	370 000,00	0,00	370 000,00
SAIEMB	120 000,00	116 473,37	2 276,34	118 749,71
Divers (géomètre, huissier, publications...)	160 000,00	77 987,80	82 012,20	160 000,00
Aménagements intérieurs	1 750 000,00	1 627 242,40	122 757,60	1 750 000,00
Charges financières	112 000,00	120 605,70	0,00	120 605,70
Totaux	8 628 000,00	8 343 126,43	282 924,75	8 626 051,18

RESTAURANT INTER-ENTREPRISES - PLACE CASSIN

HYPOTHESES RETENUES

Évolution des charges

Charges d'exploitation	3 %
Gros entretien/entretien courant	3 %
Grosses réparations	3 %
Frais financiers	Tableau d'amortissement
Frais Via-Stationnement	3 %
Impôts et taxes	5 %
Assurances	3 %
Amortissement	Progressif
Rémunération SAIEMB	Suivant convention

Évolution des produits

Les loyers ont été estimés selon les objectifs suivants :	1997 : 170 repas/jour sur 250 jours
	1998 : 200 repas/jour sur 250 jours
	1999 : 230 repas/jour sur 250 jours
	2000 : 250 repas/jour sur 250 jours
	2001 : 260 repas/jour sur 250 jours
	2002 : 270 repas/jour sur 250 jours
	2003 : 280 repas/jour sur 250 jours
	ensuite + 2 %

CENTRE COMMERCIAL PLACE CASSIN**AMÉNAGEMENT DU POINT DE VENTE N° 2**

Bilan prévisionnel HT

Acquisition foncière	néant
Frais d'acte	néant
Frais préliminaires	58 991,49 F
Travaux	3 455 000,00 F
Honoraires	273 110,00 F
SAIEMB - Maître d'Ouvrage	143 458,99 F
SAIEMB - Maîtrise d'Ouvrage	120 000,00 F
Assurances	28 976,01 F
Divers	20 463,51 F
Total	4 100 000,00 F

Plan de financement prévisionnel

Prêt Projet Urbain CDC - 4 100 000 F

Dure 15 ans - Annuités constantes - Taux 5,50 %

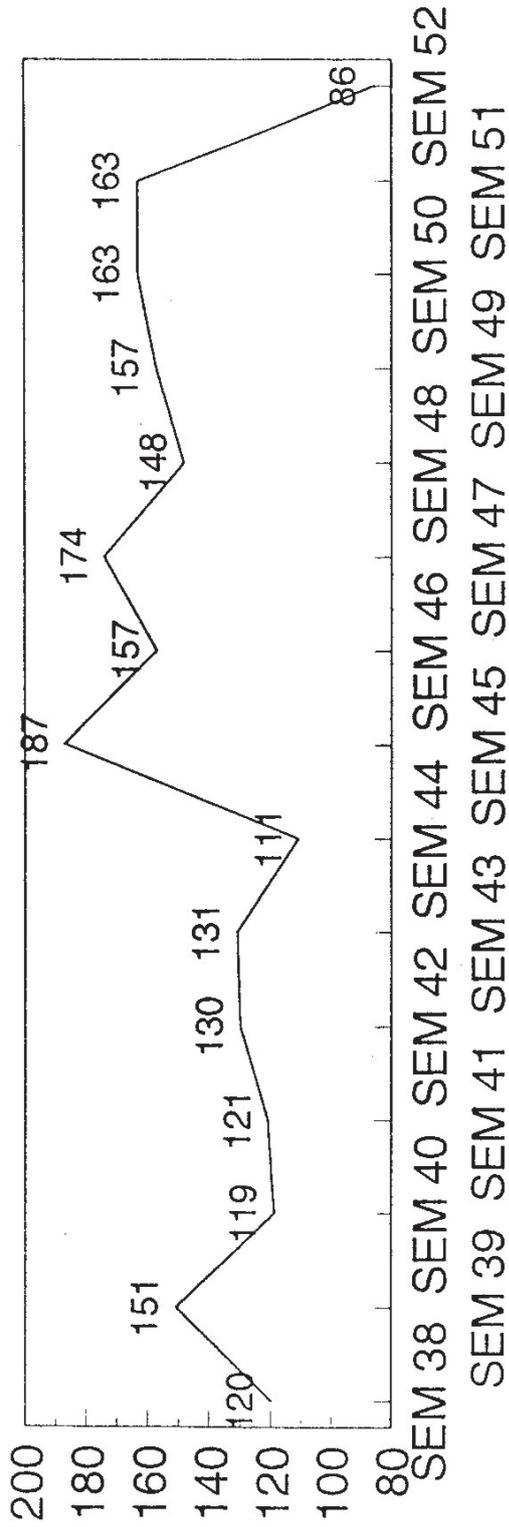
COMpte D'EXPLOITATION HORS TAXES PRÉVISIONNEL

PLACE CASSIN

Dépenses en KF HT	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Charges d'exploitation	489	553	570	587	604	622	641	660	680	701	722	743	765	788	812
Gros entretien / entretien courant	16	2	17	18	18	19	19	20	20	21	22	22	23	24	24
Grosses réparations	81	105	108	111	114	117	121	125	129	133	137	141	145	149	153
Frais financiers	676	1 135	1 198	1 281	1 213	1 141	1 065	984	898	807	707	606	497	380	256
Frais Via- Stationnement	106	141	162	167	172	177	182	188	193	199	205	211	218	224	231
Impôts et taxes	176	320	358	376	395	414	435	457	480	504	529	555	583	612	643
Assurances	9	12	12	13	13	14	14	14	15	15	16	16	17	17	18
Amortissements	434	684	808	1 038	1 101	1 168	1 239	1 314	1 394	1 479	1 569	1 665	1 767	1 874	1 989
Rémunération SAIEMB	16	66	68	83	85	87	88	90	92	94	96	98	100	102	104
Total	2 003	3 018	3 300	3 673	3 715	3 759	3 805	3 852	3 901	3 953	4 002	4 058	4 114	4 170	4 230
Recettes en KF HT															
Loyers	337	783	933	1 383	1 411	1 439	1 468	1 497	1 527	1 557	1 589	1 620	1 653	1 686	1 720
Charges récupérées	362	453	467	481	495	510	525	541	557	574	591	609	627	646	665
Produits financiers	15	59	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement participation foncière	0	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	0	0	0	0
Total	714	1 412	1 517	1 981	2 023	2 066	2 110	2 155	2 201	2 248	2 297	2 229	2 280	2 332	2 385
Participation Ville en KF HT	- 1 289	- 1 606	- 1 784	- 1 692	- 1 692	- 1 693	- 1 695	- 1 697	- 1 700	- 1 704	- 1 705	- 1 829	- 1 835	- 1 839	- 1 845
Participation Ville en KF TTC		- 1 937	- 2 151	- 2 041	- 2 041	- 2 042	- 2 045	- 2 047	- 2 051	- 2 055	- 2 056	- 2 205	- 2 213	- 2 217	- 2 225



RIE RIA DU PARC FREQUENTATION HEBDOMADAIRE



MOY/JOUR

10 FEVRIER 1997