

Développement commercial de la Place Cassin - Opérations d'aménagement de grandes surfaces et d'un restaurant - Bilans de l'exercice 1997 - Prévisions financières pour 1998

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 (Inter-marché et autres) et ceux acquis à la SCI St-Pierre pour y adjoindre un restaurant (Restaurant Inter-Entreprises et Inter-Administrations).

Conformément aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales, le Conseil Municipal est appelé à prendre connaissance de l'état d'avancement de l'opération et des prévisions pour 1998.

A - Bilans de l'exercice 1997

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, est occupée par le magasin «Malins Plaisirs» (équipement de la maison) depuis le 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 est terminée.

2. Bilan financier

a) Investissement

Conformément à la délibération du Conseil Municipal du 23 juin 1997, la SAIEMB a procédé à l'aménagement des locaux qui accueillent «Malins Plaisirs».

Comme l'autorise le contrat de concession, la SAIEMB a souhaité assurer elle-même la maîtrise d'oeuvre sans recours à un tiers. Il convient d'autoriser la rémunération correspondante, soit 143 458,99 F intégrés au bilan.

Compte tenu de ces éléments, le coût final est arrêté à 4 085 940,62 F (cf. document joint) pour une prévision de 4 100 000 F. L'enveloppe a donc été respectée.

b) Exploitation et trésorerie : des recettes en hausse

Le compte d'exploitation prévisionnel fixait une dépense totale de 3 272 000 F HT. Le compte qui vous est soumis est arrêté à la somme de 3 147 942,46 F HT, meilleur que la prévision.

Le montant des recettes prévues était de 1 517 000 F HT, celui réalisé est de 1 681 402 F HT.

Les loyers encaissés ont été plus élevés que prévu, notamment pour Intermarché. Le loyer versé par Malins Plaisirs correspond à 4 mois seulement (septembre à décembre 1997). Pour mémoire, il est rappelé que les loyers évoluent en fonction du chiffre d'affaires.

3. Participation à l'équilibre pour l'exercice 1997

Compte tenu de ces éléments, la participation de la Ville à l'équilibre pour l'année 1997 s'élève à 1 466 540,46 F HT soit 1 768 646,73 F TTC. Le montant prévisionnel était fixé à 2 151 000 F TTC (1 783 582,09 F HT).

En conséquence, la Ville récupérera 317 041,63 F HT, soit 382 352,21 F TTC, sur les avances versées à la SAIEMB en 1997.

II - Aménagement du restaurant

1. Bilan d'activité

Le restaurant fonctionne depuis le mois de septembre 1996. Après une première année difficile en termes de fréquentation, on constate une évolution très favorable depuis octobre 1997. Le seuil de 200 couverts/jour est atteint. Ce niveau est encore faible mais marque une progression significative (+ 90 % en un an) qui devrait s'amplifier (adhésion prochaine des services fiscaux et perspectives liées à l'extension ou l'installation d'entreprises sur le parc La Fayette).

2. Bilan financier

*** Exploitation et trésorerie**

Le compte d'exploitation prévisionnelle fixait une dépense totale de 1 168 000 F HT. La dépense réalisée est de 1 496 425,54 F HT.

Cet écart important correspond à la situation de 1997 :

- fréquentation faible occasionnant des difficultés à couvrir certaines charges par le montant des repas facturés, d'où un surplus de dépenses en exploitation courante (contrats d'entretien, sécurité du lieu par le recours à une surveillance, etc.),

- volonté de ne pas augmenter les prix dans un contexte déjà difficile,

- sous-évaluation des charges prévisionnelles, faute de disposer, jusqu'au 31 décembre de l'an dernier, d'une année complète de référence (en 1996, le restaurant n'avait connu que 4 mois de fonctionnement).

Les recettes fixées à hauteur de 176 000 F HT ont été réalisées pour 190 683,58 F HT. Cela est conforme à une prévision volontairement prudente à l'époque.

3. Participation de la Ville à l'équilibre pour 1997

Compte tenu de ces éléments, la participation de la Ville s'élève à 1 305 741,96 F HT soit 1 574 724,80 F TTC. Le montant prévisionnel était fixé à 1 196 000 F TTC.

En conséquence, la Ville devra verser en complément 314 033,83 F HT, soit 378 724,80 F TTC.

B - Prévisions financières pour 1998***I - Aménagement de grandes surfaces : exploitation***

Aucun investissement n'est prévu en 1998.

En fonction du réalisé de 1997, plutôt favorable, 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 1 436 000 F HT soit 1 732 000 F TTC, pour l'ensemble Intermarché et Malins Plaisirs.

Si cette prévision se réalise, on constatera une baisse progressive de la contribution de la Ville.

II - Restaurant

Aucun investissement n'est programmé pour 1998. Les participations de la Ville à l'équilibre de l'opération ont été ajustées en fonction du réalisé 1997. Les hypothèses de fréquentation demeurent volontairement prudentes et sont identiques à celles retenues l'an dernier.

La contribution de la Ville serait de 1 319 000 F HT et 1 591 000 F TTC, à un niveau équivalent à celui de 1997.

C - Modalités de versement des participations à l'équilibre

Par délibération du 22 septembre 1997, le Conseil Municipal a fixé celles-ci. La notion de versement en fonction des «débours réels» a notamment été retenue.

A la pratique, ce dispositif s'avère très lourd à gérer ; en effet, les deux tiers des dépenses (2,9 MF) de la SAIEMB correspondent à l'annuité d'emprunt payée en début d'année sur la base d'un versement conséquent opéré par la Ville. Le tiers restant (1,5 MF) est constitué de dépenses courantes fractionnées par mois ou bimestre.

Pour simplifier le dispositif, il est proposé, à compter du 1^{er} juillet 1998 et pour les exercices suivants, d'établir deux termes de versements correspondant à chacun des semestres de l'année, sur la base des dépenses prévisionnelles de ces périodes et dans la limite des crédits ouverts au budget de la Ville.

En conséquence, le Conseil Municipal est appelé à :

- approuver les comptes d'exploitation de l'exercice 1997 pour l'opération d'aménagement de grandes surfaces et du restaurant, place Cassin,

- autoriser l'encaissement d'une recette de 382 352,21 F TTC résultant du décompte d'exploitation des grandes surfaces en 1997, et correspondant à un trop-versé à la SAIEMB sur avances,

- autoriser l'inscription au budget supplémentaire d'un crédit de 379 000 F correspondant à la participation complémentaire à verser au titre de l'exercice 1997 pour l'exploitation du restaurant, soit 378 724,80 F TTC,

- approuver le bilan définitif de l'investissement sur le point de vente n° 2 qui s'établit à 4 085 940 F HT, pour une prévision de 4 100 000 F HT, et autoriser l'imputation par la SAIEMB d'une rémunération de maîtrise d'oeuvre pour 143 458,99 F,

- modifier la délibération du 22 septembre 1997 dans le sens indiqué au point C du présent rapport.



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 1997

Charges	H.T	TVA	TTC	Décompte d'exploitation
Charges d'exploitation	674 960.45	65 061.45	740 021.90	710 341.50
Entretien courant	4 174.11	859.86	5 033.97	4 174.11
Grosses réparations (provision)	108 000.00		108 000.00	108 000.00
Frais financiers	1 139 189.28		1 139 189.28	1 139 189.28
Charges Via-Stationnement	161 529.92	33 275.16	194 805.08	161 529.92
Impôts et taxes	146 309.00		146 309.00	146 309.00
Assurances	11 521.54		11 521.54	11 521.54
Amortissements	796 406.44		796 406.44	796 406.44
Frais de gestion. SaiemB	70 470.67		70 470.67	70 470.67
S/Total	3 112 561.41	99 196.47	3 211 757.88	3 147 942.46
Recettes				
Loyers	973 889.86	200 621.31	1 174 511.17	973 889.86
Produits annexes	15 092.13		15 092.13	15 092.13
Charges locatives à récupérer	487 860.19	35 381.05	523 241.24	523 241.24
Produits financiers	46 295.27		46 295.27	46 295.27
Rbt Participation foncière	116 805.00		116 805.00	116 805.00
Produits divers	6 079.38		6 079.38	6 079.38
S/Total	1 646 021.83	236 002.36	1 882 024.19	1 681 402.88
		Recettes - Charges		-1 466 539.58
		TVA	20.60%	-302 107.15
				-1 768 646.73

Arrêté à la somme de :

Un million sept cent soixante huit mille six cent quarante six francs et soixante treize centimes.

Besançon le 13 Mai 1998

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 39 552 600 F - RCS Besançon B 722 821 030 - SIRET 722 821 030 00011

Le Directeur,
 D. BAUDRON


Besançon
 Innovation

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	710	731	753	776	799	823	848	873	899	926	954	983	1 012
Gros entretien / entretien courant	16	2	4	4	4	4	4	5	5	5	5	5	5	5	5
Grosses réparations	81	105	108	111	114	117	121	125	129	133	137	141	145	149	153
Frais financiers	676	1 135	1 139	1 281	1 213	1 141	1 065	984	898	807	707	606	497	380	256
Frais Via-Stationnement	106	141	162	166	170	174	179	183	188	193	197	202	207	213	218
Impôts et taxes	176	320	355	373	391	411	432	453	476	500	524	551	578	607	638
Assurances	9	12	12	13	13	13	14	14	14	15	15	15	16	16	17
Amortissements	434	684	796	968	1 027	1 090	1 143	1 228	1 304	1 384	1 469	1 556	1 642	1 745	1 853
Rémunération SAIEMB	16	66	70	86	88	89	91	93	95	97	99	101	103	105	107
Total	2 003	3 018	3 356	3 733	3 774	3 816	3 848	3 908	3 956	4 005	4 053	4 103	4 147	4 203	4 258
Recettes en KF HT															
Loyers	337	783	989	1 423	1 451	1 480	1 510	1 540	1 571	1 603	1 635	1 667	1 701	1 735	1 769
Charges récupérées	362	453	738	756	775	795	815	835	856	877	899	922	945	968	993
Produits financiers	15	59	46	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	1 890	2 296	2 344	2 392	2 442	2 492	2 544	2 597	2 651	2 589	2 645	2 703	2 762
Participation Ville en KF HT	- 1 289	- 1 606	- 1 466	- 1 436	- 1 430	- 1 424	- 1 406	- 1 416	- 1 412	- 1 409	- 1 402	- 1 514	- 1 502	- 1 500	- 1 497
Participation Ville en KF TTC		- 1 937	- 1 768	- 1 732	- 1 724	- 1 717	- 1 695	- 1 707	- 1 703	- 1 699	- 1 691	- 1 826	- 1 811	- 1 809	- 1 805

Locaux commerciaux - Place Cassin**Trésorerie prévisionnelle en KF**

	1998	1999
Charges d'exploitation	731	753
Gros entretien/entretien courant	4	4
Grosses réparations	111	114
Frais financiers	1 281	1 213
Frais Via-Stationnement	166	170
Impôts et taxes	373	391
Assurances	13	13
Amortissements	968	1 027
Rémunération SAIEMB	86	88
Total charges	3 733	3 773
Loyers et charges récupérées	2 179	2 226
Remboursement participation foncière	117	117
Total produits	2 296	2 343
Participation Ville HT	1 437	1 430
Participation Ville TTC	1 733	1 725

Besoins de trésorerie

Echéancier 1998		Echéancier 1999	
janvier-98	70	janvier-99	70
février-98	1 611	février-99	1 700
décembre-98	- 244	décembre-99	- 319
mai-99	296	mai-00	274
Totaux	1 733		1 725

SAIEM B**CENTRE COMMERCIAL DU PARC - PLACE CASSIN****HYPOTHESES RETENUES****Evolution des charges**

Charges d'exploitation	2,50 %
Gros entretien/entretien courant	2,50 %
Grosses réparations	2,50 %
Frais financiers	Tableau d'amortissement
Frais Via-Stationnement	2,50 %
Impôts et taxes	5,00 %
Assurances	2,50 %
Amortissement	Progressif
Rémunération SAIEMB	Suivant convention

Evolution des produits

Les loyers progressent de 2 %

SAIEM B**CENTRE COMMERCIAL - PLACE CASSIN - 2ème phase
Surface de vente n° 2****BILAN PREVISIONNEL D'INVESTISSEMENT AU 31.12.1997**

Rubriques	Bilan de premier établissement	Dépenses engagées au 31/12/1997	Reste à engager au 31/12/1997	Total
Acquisition foncière	0,00	0,00	0,00	0,00
Frais d'acte	0,00	0,00	0,00	0,00
Frais préliminaires	58 991,49	43 740,99	1 000,00	44 740,99
Travaux	3 455 000,00	3 186 239,35	268 760,65	3 455 000,00
Honoraires	273 110,00	262 210,00	10 000,00	272 210,00
SAIEMB - Maître d'Oeuvre	143 458,99	0,00	143 458,99	143 458,99
SAIEMB - Maître d'Ouvrage	120 000,00	111 518,38	9 406,62	120 925,00
Assurances	28 976,01	28 976,01	0,00	28 976,01
Divers	20 463,51	20 629,63	0,00	20 629,63
Total	4 100 000,00	3 653 314,36	432 626,26	4 085 940,62

* Financement : Prêt CDC 4 100 000 F taux 5 % durée 12 ans



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 1997

Charges	H.T	TVA	TTC	Décompte d'exploitation
Charges d'exploitation	378 249.58	53 160.72	431 410.30	379 922.38
Entretien courant	6 048.44	1 245.98	7 294.42	6 048.44
Grosses réparations (provision)	57 000.00		57 000.00	57 000.00
Frais financiers	481 613.75		481 613.75	481 613.75
Charges via stationnement	39 837.52	8 206.52	48 044.04	39 837.52
Impôts et taxes	71 672.00		71 672.00	71 672.00
Assurances	13 062.82		13 062.82	13 062.82
Amortissements	433 372.35		433 372.35	433 372.35
Frais de gestion. saiemB	13 896.28		13 896.28	13 896.28
S/Total	1 494 752.74	62 613.22	1 557 365.96	1 496 425.54
Recettes				
Loyers	164 608.86	33 909.42	198 518.28	164 608.86
Charges récupérables	8 120.44	1 672.80	9 793.24	9 793.24
Produits annexes	3 561.50		3 561.50	3 561.50
Produits financiers	1 155.70		1 155.70	1 155.70
Produits exceptionnels	1 690.59		1 690.59	1 690.59
Reprise amortissements 1996	9 873.69		9 873.69	9 873.69
S/Total	189 010.78	35 582.22	224 593.00	190 683.58
		Recettes - Charges TVA	20.60%	-1 305 741.96
				-268 982.84
				-1 674 724.80

Arrêté à la somme de:

Un million cinq cent soixante quatorze mille sept cent vingt quatre francs
et quatre vingt centimes

Besançon le 13 Mai 1998

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 de 39 552 600 F - RCS Besançon B 722 821 030 - SIRET 722 821 030 00011



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	380	390	399	409	419	430	441	452	463	475	486	499	511	524
Gros entretien / entretien courant	2	6	6	6	6	7	7	7	7	7	7	8	8	8	8
Grosses réparations	31	57	57	58	60	61	63	65	67	69	71	73	76	78	80
Frais financiers	142	482	479	455	431	405	378	349	318	286	252	215	177	136	93
Frais Via-Stationnement	34	40	41	42	43	44	45	46	48	49	50	51	52	54	55
Impôts et taxes	49	72	76	79	83	88	92	96	101	106	112	117	123	129	136
Assurances	4	13	13	14	14	14	15	15	15	16	16	17	17	17	18
Amortissements	245	433	450	470	492	507	510	536	565	595	628	662	699	738	779
Rémunération SAIEMB	4	14	14	17	20	22	22	23	24	24	25	25	26	26	27
Total	650	1 497	1 526	1 540	1 559	1 567	1 562	1 579	1 597	1 615	1 635	1 654	1 677	1 698	1 720
Recettes en KF HT															
Loyers et charges récupérées	72	191	207	238	290	310	320	331	338	344	351	358	365	372	380
Participation Ville en KF HT	578	1 306	1 319	1 302	1 269	1 257	1 242	1 248	1 259	1 271	1 285	1 296	1 312	1 325	1 340
Participation Ville en KF TTC	697	1 575	1 591	1 571	1 531	1 516	1 498	1 505	1 518	1 533	1 549	1 563	1 582	1 598	1 616

Restaurant Inter-Entreprises - Place Cassin**Trésorerie prévisionnelle en KF**

	1998	1999
Charges d'exploitation	390	399
Gros entretien/entretien courant	6	6
Grosses réparations	57	58
Frais financiers	479	455
Frais Via-Stationnement	41	42
Impôts et taxes	76	79
Assurances	13	14
Amortissements	450	470
Rémunération SAIEMB	14	17
Total charges	1 526	1 540
Loyers et charges récupérées	207	238
Participation Ville HT	1 319	1 302
Participation Ville TTC	1 591	1 570

Besoins de trésorerie

Echéancier 1998		Echéancier 1999	
février-98	906	février-99	910
mai-98	310	mai-99	313
septembre-98	40	septembre-99	42
novembre-98	63	novembre-99	37
mai-99	272	mai-00	268
Totaux	1 591		1 570

«**M. LE MAIRE** : Je crois, je le disais tout à l'heure, Jean-Louis l'avait dit avant moi, que c'est une opération à mettre à l'actif de la Ville et des élus qui ont tout fait pour relancer la place Cassin et je crois que maintenant elle est bien partie».

Après en avoir délibéré et sur avis favorables des Commissions de Contrôle Financier et du Budget, le Conseil Municipal, à l'unanimité, adopte les propositions qui lui sont soumises.

Récépissé préfectoral du 23 juin 1998.