

République Française



Ville de Draguignan

N°2020-171

Membres		
Membres afférents au Conseil Municipal	Membres en exercice	Votants
39	39	38

CONTRAT DE REVITALISATION ARTISANALE ET COMMERCIALE : BILAN 2019

Mairie de Draguignan

**EXTRAIT des Registres des Délibérations du Conseil Municipal
de la Ville de Draguignan**

Séance du 27 novembre 2020

L'An deux mille vingt et le vingt-sept novembre à dix-sept heures, le CONSEIL MUNICIPAL, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, en séance publique, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Richard STRAMBIO, Maire.

PRÉSENTS :

RICHARD STRAMBIO, CHRISTINE PRÉMOSELLI, SOPHIE DUFOUR, FRANÇOIS GIBAUD, CHRISTINE NICCOLETTI, JEAN-YVES FORT, BRIGITTE DUBOIS, HUGUES BONNET, SYLVIE FRANCIN, ALAIN HAINAUT, DANIELLE ADOUX COPIN, STÉPHAN CÉRET, LISA CHAUVIN, BERNARD BONNABEL, MARIE-CHRISTINE GUIOL, ALAIN VIGIER, MICHEL PONTE, BRUNO SCRIVO, ANNE-MARIE COLOMBANI, CHRISTIAN MAMECIER, RICHARD DEVILETTE, SYLVIANE NERVI SITA, MARTINE ZERBONE, FRANÇOISE MAURICE, JEAN-PIERRE SOUZA, ÉVELYNE LORCET, RICHARD TYLINSKI, OLIVIER GORDE, LAURELINE AUBOURG BASTIANI, JEAN-DANIEL SANTONI, RENÉ DIES, CHRISTINE VILLELONGUE, JEAN-BERNARD MIGLIOLI, CAMILLE DIQUELOU, CHRISTELLE VERNERT LENORMAND, MATHIEU WERTH

PROCURATIONS :

GRÉGORY LOEW à HUGUES BONNET, MAGALI TROIN DAL VECCHIO à ALAIN VIGIER

ABSENTS :

PHILIPPE SCHRECK

Secrétaire de Séance : CAMILLE DIQUELOU

Publié le : 01/12/2020

RAPPORTEUR : SOPHIE DUFOUR

Par délibération n° 2017-025 en date du 10 mars 2017, le Conseil Municipal a approuvé le principe de lancer un Contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale (CRAC) et un périmètre prioritaire correspondant au parcours commercial en cœur de ville.

A l'issue d'une consultation d'opérateurs, la SAIEM de construction de Draguignan avait été retenue pour la mise en œuvre du CRAC, avec une notification le 31 janvier 2018.

En application des dispositions de l'article L. 1523-2 alinéa 3 du Code Général des Collectivités Territoriales, il convient aujourd'hui d'examiner le bilan d'activité de l'exercice 2019 portant sur le CRAC, établi par la SAIEM de Construction de Draguignan, joint en annexe.

Les principaux éléments à retenir de ce compte-rendu sont les suivants :

1. Bilan de l'activité :

L'année 2019 a été marquée par des acquisitions amiables, ayant notamment permis la restructuration de locaux et l'ouverture de la Brasserie le Saint-Pierre. Des acquisitions sont également intervenues au Centre Hermès et rue du Combat.

Des études et travaux ont pu être concrétisés dans l'année, décrits dans le bilan, joint en annexe.

2. Bilan financier :

Le bilan financier et le plan de financement, joints en annexe, sont également conformes au prévisionnel et n'appellent pas de remarques particulières.

À noter qu'un avenant au contrat sera établi pour valider l'apport foncier de la commune intervenu en 2020.

Le Conseil Municipal, ouï l'exposé qui précède,
À L'UNANIMITÉ

- approuve le bilan d'activité-2019 Contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale établi par la SAIEM de construction de Draguignan.

Fait à Draguignan, le 27/11/2020

Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de la présente délibération,



Richard STRAMBIO

Maire de Draguignan

Président de Dracénie Provence Verdon agglomération

CONTRAT DE REVITALISATION ARTISANALE ET COMMERCIALE

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE (CRAC)

RELATIF A L'EXERCICE 2019

Cf. article L.1523-3 du Code Général des Collectivités Territoriales

Par délibération n° 2020-171 du 27-11-2020



SOMMAIRE

INTRODUCTION	P 3
DATES CLEFS	P 3
BILAN DE L'ANNEE 2019	P 4
FONCIER	p 4
TRAVAUX ET COMMERCIALISATION	p 5
- AVANCEMENT JURIDIQUE DE L'OPERATION	p 6
BILAN FINANCIER	p 6
PERSPECTIVES 2020	P 7
ANNEXES	
Bilan Global	
Plan de trésorerie	
-	

INTRODUCTION

Le Contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale (CRAC) correspondant au parcours commercial prioritaire en cœur de ville ont été adoptés par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Draguignan le 10 mars 2017.

Le 29 janvier 2018, à l'issue d'une procédure de consultation et de mise en concurrence, la SAIEM de Draguignan a été retenue pour la mise en œuvre du CRAC avec les objectifs suivants :

- Acquérir les biens nécessaires à la mise en œuvre du Contrat,
- Assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux nécessaires notamment au remembrement des cellules commerciales,
- Procéder à la vente ou la location des biens immobiliers situés dans le périmètre d'intervention

Les obligations de la SAIEM de Draguignan envers la Ville de Draguignan sont retranscrites dans le Contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale notifié à la SAIEM de Draguignan le 31 janvier 2018.

L'opération confiée à la SAIEM de Draguignan s'appuie sur les conclusions d'une étude préalable menée par le Cabinet d'études BERENICE, qui a identifié l'enjeu de construire un réel cœur marchand, constitué par une boucle commerciale principale afin de dynamiser l'ensemble des circuits du centre-ville et de travailler au renforcement du centre-ville. Avec un objectif de 2 500m² de surfaces commerciales à créer et à répartir sur le parcours commercial prioritaire pour y implanter des enseignes dans l'équipement de la personne, les loisirs et la culture, la SAIEM et la Ville de Draguignan entendent mettre tout en œuvre pour redynamiser l'offre commerciale sur le centre-ville de Draguignan.

Ce contrat a pour objectif d'inverser la tendance commerciale observée en centre-ville, de lutter contre la disparition des activités commerciales du centre-ville et de faire venir de nouvelles enseignes attractives, susceptibles de ramener les consommateurs dans le cœur de ville, en proposant des locaux de taille et à des prix adaptés.

Le présent document constitue le second Compte Rendu Annuel d'Activité à la Collectivité (CRAC) de la SAIEM et a pour objet de rappeler les actions réalisées par la SAIEM de Draguignan depuis sa désignation en janvier 2018, de détailler plus spécifiquement le bilan de l'année 2019 et de présenter le budget et les perspectives pour l'année 2020 et au-delà.

DATES CLEFS

- Délibération de principe en vue de la mise en place d'un CRAC, adoptée par le Conseil Municipal du 22 mars 2016.
- Mise en place du Droit de Préemption Urbain sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux par délibération du Conseil Municipal du 22 mars 2016.
- Lancement de la procédure du CRAC par délibération du Conseil Municipal du 10 mars 2017
- Approbation du périmètre du CRAC par délibération du Conseil Municipal du 10 mars 2017
- Approbation du Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal du 15 mai 2017 interdisant notamment la transformation des commerces de rez-de-chaussée en habitation et mise en place d'un linéaire de préservation de la diversité commerciale.
- Avis d'appel à la concurrence approuvé par délibération du Conseil Municipal du 15 mai 2017

- Arrêté préfectoral du 25 juillet 2017 portant création d'une Zone d'Aménagement Différée (ZAD) au centre-ville.
- Délibération d'attribution du CRAC à la SAIEM le 21 décembre 2017
- Désignation de la SAIEM en qualité d'opérateur du CRAC le 29 janvier 2018

Envoyé en préfecture le 01/12/2020
 Reçu en préfecture le 01/12/2020
 Affiché le 01/12/2020
 ID : 083-218300507-20201127-2020_171-DE

BILAN DE L'ANNEE 2019

1- FONCIER

Conformément aux dispositions prévues dans le Contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale (CRAC), la SAIEM a procédé :

En date du 25 janvier 2019, à l'**acquisition amiable** de deux locaux commerciaux mitoyens, d'une superficie globale de 141m². Cette acquisition concerne le local « *Le St Barth* » et le local « *Le Pastavore* » auquel est rattachée une réserve. Ces deux locaux sont constitués des lots de copropriété 200-217-218-219-220-221, au sein de la copropriété Centre Hermès située au 28 Rue de la république à Draguignan.

- En date du 25 mars 2019, à l'**acquisition amiable** de la réserve commerciale située en sous-sol du local commercial « *Le St Barth* ». Cette réserve a vocation à être reliée au local commercial situé au-dessus. Une autorisation spécifique a été demandée en Assemblée Générale de copropriété.

Situées sur une boucle marchande prioritaire, et plus particulièrement en entrée de zone piétonne, ces acquisitions ont permis d'engager une opération de restructuration des locaux commerciaux afin de favoriser la diversité commerciale et de construire un parcours commercial cohérent.

Galerie Commerciale Hermès

La Galerie Commerçante du Centre Hermès a été recensée comme site stratégique par le Cabinet d'études BERENICE. Il est convenu une acquisition progressive et amiable des locaux commerciaux de cette galerie. La SAIEM a procédé :

- En date du 3 juin 2019, à l'**acquisition amiable** du local commercial « *Les Vents du Sud* ». Ce local constitue le lot 126 au sein de la copropriété Centre Hermès située au 29 Rue Cisson à Draguignan.
- En date du 11 octobre 2019, à l'**acquisition amiable** du local commercial « *Clim Style* ». Ce local est constitué des lots 261 et 262 au sein de la copropriété Centre Hermès située au 29 Rue Cisson à Draguignan.
- En date du 9 décembre 2019, à l'**acquisition amiable** du local commercial « *Multiphone Marketing* ». Ce local est constitué du lot 109 au sein de la copropriété Centre Hermès située au 13 Boulevard Clémenceau à Draguignan.

La SAIEM a également procédé à l'**acquisition amiable**, le 14 octobre 2019, d'un appartement situé au premier étage du 125 Rue du Combat à Draguignan. Cet appartement constituant le lot n°5 de la copropriété sera intégré dans l'opération dénommée « *Trabaud* ».

Une acquisition par voie de préemption a été engagée le 27 mars 2019. Toutefois, le vendeur et l'acquéreur évincés ont entrepris des démarches de réévaluation du prix de 01/12/2020. L'acte de préemption demeure en cours.

Envoyé en préfecture le 01/12/2020
Reçu en préfecture le 01/12/2020
Affiché le 01/12/2020
ID : 083-218300507-20201127-2020_171-DE

Au total, en 2019, 334,30 m² de surfaces à vocation commerciales ont été acquises.

Soit au total depuis la mise en œuvre du CRAC en janvier 2018, 451 m² de surfaces à vocation commerciales acquises.

2- TRAVAUX ET COMMERCIALISATION

Conformément aux dispositions prévues dans le Contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale (CRAC), la SAIEM est chargée d'assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux nécessaires et de procéder à la commercialisation des biens immobiliers situés dans le périmètre d'intervention.

2-1 ETUDES

Des études de diagnostics techniques complémentaires ont été réalisées (immeuble *TRABAUD* et local *MCF voyage*). Des relevés topographiques et des sondages de structure ont également complété les études en phase d'Avant-Projet Sommaire.

2-2 TRAVAUX

Avec la volonté de faire du CRAC un outil de renforcement du centre-ville et au service de l'attractivité commerciale de Draguignan, les deux cellules commerciales mitoyennes acquises en janvier 2019 (*St Barth* et *Pastavore*) ont fait l'objet de travaux visant à relier les locaux entre eux, créer une trémie permettant l'accès direct à la réserve (acquise en mars 2019) et équiper le local d'éléments spécifiques répondant aux exigences d'hygiène et sécurité, ainsi que des éléments structurants pour l'exploitation du local en restaurant.

Quelques petits travaux d'entretien ont été réalisés dans les deux locaux acquis dans la Galerie Commercante Hermès.

2-3 COMMERCIALISATION

La commercialisation des locaux acquis dans le cadre du CRAC est réalisée par la SAIEM qui est identifiée comme l'interlocutrice privilégiée des investisseurs et porteurs de projets.

Afin de commercialiser les locaux ***St Barth*** et ***Pastavore***, un appel à projet « *Restauration avec mise à disposition d'une Licence IV* » a été lancé en mars 2019.

A l'issue d'une phase de sélection avec la mise en place d'un comité d'agrément, le projet de création de la Brasserie « *Le Saint Pierre* » a été retenu.

Un bail commercial a été signé le 12 juin 2019. L'établissement a ouvert au public le 9 décembre 2019.

Concernant les cellules commerciales acquises dans la **Galerie Commercante Hermès**, site stratégique ayant vocation à être requalifié et restructuré, il a été convenu de procéder à des locations éphémères permettant l'accompagnement à la création d'établissements commerciaux sous forme de « boutiques à l'essai ».

Ces locations proposées sur le principe de « pépinières commerces » se font sous Conventions d'Occupations Précaires.

-- Le local « ***Les Vents du Sud*** » a été loué le 1^{er} décembre 2019 à l'enseigne « *Le Corner* ».

- Le local « ***Clim Style*** » a été loué le 1^{er} décembre 2019 à l'enseigne « *Les Garçons* ».

Pour la commercialisation des locaux stratégiques en centre-ville, plaquette commerciale du centre-ville et accompagné plus de 30 débouché sur 9 installations sur le parcours marchand.

Envoyé en préfecture le 01/12/2020
 Reçu en préfecture le 01/12/2020
 Affiché le 01/12/2020
 ID : 083-218300507-20201127-2020_171-DE

Pour répondre au plus près des critères d'implantation des enseignes nationales, la SAIEM s'est dotée de l'outil *My Traffic* permettant de mesurer les dynamiques de flux piétons et véhicules sur le centre-ville, ainsi que l'impact des initiatives de redynamisation engagées afin de valoriser les actifs acquis et gagner en compétitivité.

Afin de proposer une visibilité optimale des offres immobilières sur le centre-ville de Draguignan la SAIEM a mis en place un partenariat avec les acteurs de l'immobilier commercial du territoire.

Les opportunités immobilières sont également présentées aux franchises et aux professionnels de l'immobilier commercial à l'occasion de divers salons spécifiques (FranchisExpo, MAPIC..).

3- BILAN FINANCIER

3-1. RAPPEL DES POSTES DE DEPENSES ET RECETTES DE L'OPERATION

Conformément au Contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale approuvé par le Conseil Municipal de Draguignan, le budget prend en compte **les postes de dépense suivants** :

- Les acquisitions foncières
- Les études et autres dépenses
- Les travaux
- Les frais de rémunération de l'opérateur

Dans le cadre du CRAC, la SAIEM a la possibilité de contracter tous les emprunts et avances nécessaires au financement de l'opération.

Les charges supportées par la SAIEM pour la réalisation de l'opération sont couvertes par les produits à provenir des cessions et des locations des différents biens.

Les postes de recettes sont constitués par des cessions ou mise en location de cellules commerciales.

En complément, l'opération est financée par une participation de la collectivité à l'équilibre de l'opération :

- Par la mise à disposition d'immeubles dont elle est propriétaire
- Par une participation financière de la ville d'un montant global de 998 000€ réparti en tranches annuelles de 124 750€.

Le montage de l'opération ne prévoit aucune subvention.

4-2. BILAN FINANCIER DE L'OPERATION AU 31 DECEMBRE 2019

Le budget global du CRAC était estimé à la signature du contrat en janvier 2018 (cf. Bilan prévisionnel 2018) à 7 558 387 € HT sur 8 ans.

Sur le budget global initial, fin 2019 la SAIEM a effectué, en cumul depuis le début de l'opération 1 094 546 € HT de dépenses pour 255 825 € HT de recettes.

Dépenses :

En 2019, 821 929€ de dépenses ont été réalisées sur les postes de dépenses suivants :

- Les acquisitions foncières : les biens acquis en 2019 représentent HT

Envoyé en préfecture le 01/12/2020
 Reçu en préfecture le 01/12/2020
 Affiché le 01/12/2020
 ID : 083-218300507-20201127-2020_171-DE

- Etudes et autres dépenses : ces dépenses résultent des frais annexes des transactions, notamment les frais de notaire et honoraires, les charges de copropriété à la charge de l'acquéreur ainsi que les taxes afférentes aux locaux acquis en 2019.

Les études et autres dépenses réalisées en 2019 représentent un montant de 89 198 € HT.

- Les travaux : les principaux travaux réalisés en 2019 ont porté sur l'opération « *Le Saint Pierre* » et sur des réparations et entretien des cellules de la Galerie Commercante Hermès.

Les dépenses en travaux se sont élevées à 66 861 € HT dont 5 709 € HT d'honoraires.

- Les frais de rémunération de l'opérateur : Les frais de rémunération sur travaux et de pilotage d'un montant de 44 869 € HT ont été versés à la SAIEM.

Recettes :

Les recettes de l'année 2019 résultent de la participation financière de la Ville de Draguignan d'un montant de 124 750 € et de 6 325 € de recettes locatives, soit un montant total de recettes de 131 075€ HT. Ce montant de participation financière de la Ville de Draguignan de 124.750 € ne sera pas versé en numéraire, mais constituera une partie de l'apport foncier du concédant en 2020.

4-3. BILAN FINANCIER PREVISIONNEL DE L'OPERATION AU 31 DECEMBRE 2020

Le budget prévisionnel pour l'année 2020, établit les postes de dépenses et de recettes correspondant :

- En dépenses : les dépenses englobent les acquisitions de biens, les coûts des travaux de réhabilitation, les frais résultants des différentes études et les frais de fonctionnement incluant la rémunération de l'opérateur.

Les dépenses prévisionnelles pour 2020 sont estimées à 963 435 €HT.

- En recettes : les recettes comprennent les revenus locatifs à encaisser ainsi que les versements de la participation de la commune.

Les recettes prévisionnelles pour 2020 sont estimées à 262 322 € HT dont 25 867 € HT de recettes locatives.

BILAN FINANCIER RECAPITULATIF**BILAN INITIAL**

DEPENSES	€ HT	TVA	TTC
FONCIER	3 380 000	76 000	3 456 000
Acquisitions	3 000 000		3 000 000
Foncier consolidant	0		0
Frais annexes	180 000	36 000	216 000
Indemnités	200 000	40 000	240 000
ETUDES	63 000	12 000	75 000
LIBERATION DES SOLS	40 000	8 000	48 000
TRAVAUX	2 750 000	550 000	3 300 000
Travaux	2 500 000	500 000	3 000 000
Honoraires	250 000	50 000	300 000
Travaux spécifiques	0	0	0
FRAS FINANCIERS	496 667		496 667
REMUNERATION DE L'OPERATEUR	458 720		458 720
AUTRES FRAS	370 000	52 000	422 000
Impôts et taxes	110 000		110 000
Autres frais non taxables	0		0
Autres frais taxables	260 000	52 000	312 000
SOLDE TVA		613 600	613 600
TOTAL DES DEPENSES	7 858 387	1 312 200	8 870 587

RECETTES	€ HT	TVA	TTC
CESSIONS	6 625 000	1 125 000	6 750 000
SUBVENTIONS	0	0	0
PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	0	0	0
PRODUITS DE LOCATION	936 000	187 200	1 123 200
TOTAL DES RECETTES	6 561 000	1 312 200	7 873 200

SOLDE RECETTES - DEPENSES	-897 387	0	-897 387
----------------------------------	-----------------	----------	-----------------

PARTICIPATIONS DE LA COLLECTIVITE AUX DEPENSES	€ HT	TVA	TTC
APPORT DE LOCAUX	0		0
PARTICIPATION EQUILIBRE	998 000		998 000
RACHAT DE LOCAUX	0	0	0
TOTAL DES PARTICIPATIONS	998 000	0	998 000

BILAN GLOBAL ACTUALISE 2019

DEPENSES	€ HT	TVA	TTC
FONCIER	3 380 000	76 000	3 456 000
Acquisitions	2 638 795		2 638 795
Foncier consolidant	361 205		361 205
Frais annexes	180 000	36 000	216 000
Indemnités	200 000	40 000	240 000
ETUDES	63 000	12 000	75 000
LIBERATION DES SOLS	40 000	8 000	48 000
TRAVAUX	2 750 000	550 000	3 300 000
Travaux	2 500 000	500 000	3 000 000
Honoraires	250 000	50 000	300 000
Travaux spécifiques	0	0	0
FRAS FINANCIERS	377 900		377 900
REMUNERATION DE L'OPERATEUR	447 777		447 777
AUTRES FRAS	370 000	52 000	422 000
Impôts et taxes	110 000		110 000
Autres frais non taxables	0		0
Autres frais taxables	260 000	52 000	312 000
SOLDE TVA		587 991	587 991
TOTAL DES DEPENSES	7 428 677	1 286 991	8 715 268

RECETTES	€ HT	TVA	TTC
CESSIONS	6 625 000	1 125 000	6 750 000
SUBVENTIONS	0	0	0
PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	0	0	0
PRODUITS DE LOCATION	807 954	161 591	969 545
TOTAL DES RECETTES	6 432 954	1 286 591	7 719 545

SOLDE RECETTES - DEPENSES	-895 723	0	-895 723
----------------------------------	-----------------	----------	-----------------

PARTICIPATIONS DE LA COLLECTIVITE AUX DEPENSES	€ HT	TVA	TTC
APPORT DE LOCAUX	361 205		361 205
PARTICIPATION EQUILIBRE	636 795		636 795
RACHAT DE LOCAUX	0	0	0
TOTAL DES PARTICIPATIONS	998 000	0	998 000

Contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale

Envoyé en préfecture le 01/12/2020

Reçu en préfecture le 01/12/2020

Affiché le 01/12/2020



ID : 083-218300507-20201127-2020_171-DE

Plan de trésorerie

INTITULE	SIMULATION EN €/HT									TOTAL du BILAN EN €/HT
	Réel	Réel	Prévision	Prévision	Prévision	Prévision	Prévision	Prévision	Prévision	
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Années ultérieures	
DEPENSES EN HT										
FONCIER	211 287	663 057	587 457	794 816	636 000	487 383	0	0	0	3 380 000
Acquisitions	165 000	621 000	193 000	600 000	600 000	459 795	0	0	0	2 638 795
Apport foncier concédant	0	0	361 205	0	0	0	0	0	0	361 205
Frais annexes	5 103	42 057	33 252	36 000	36 000	27 588	0	0	0	180 000
Indemnités	41 184	0	0	158 816	0	0	0	0	0	200 000
ETUDES	12 910	5 870	28 370	15 850	0	0	0	0	0	63 000
Etudes	12 910	5 870	28 370	15 850	0	0	0	0	0	63 000
LIBERATION DES SOLS	0	4 482	14 167	11 666	9 685	0	0	0	0	40 000
Libération des sols	0	4 482	14 167	11 666	9 685	0	0	0	0	40 000
Autres	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TRAVAUX	0	66 861	165 054	1 047 747	961 977	429 180	79 180	0	0	2 750 000
Travaux	0	61 153	103 077	985 770	900 000	400 000	50 000	0	0	2 500 000
Honoraires	0	5 709	61 977	61 977	61 977	29 180	29 180	0	0	250 000
Travaux spécifiques	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FRAIS FINANCIERS	0	0	39 100	84 700	84 700	84 700	84 700	0	0	377 900
Intérêts sur emprunts à L. T.	0	0	39 100	84 700	84 700	84 700	84 700	0	0	377 900
Intérêts sur avances à C. T.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
REMUNERATION DE L'OPERATEUR	31 039	44 869	48 702	90 997	84 846	61 418	37 531	48 375	0	447 777
Rémunération forfaitaire	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	0	200 000
Rémunération de suivi technique	6 039	19 869	23 702	65 997	54 221	36 418	12 531	875	0	219 652
Rémunération de commercialisation	0	0	0	0	5 625	0	0	22 500	0	28 125
Rémunération de clôture	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FRAIS DIVERS	17 380	36 789	80 585	76 845	62 208	41 193	20 000	35 000	0	370 000
Impôts et taxes	0	0	10 000	40 000	40 000	20 000	0	0	0	110 000
Autres frais non taxables	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres frais taxables	17 380	36 789	70 585	36 845	22 208	21 193	20 000	35 000	0	260 000
TOTAL DES DEPENSES ANNUEL	272 617	821 929	963 435	2 122 621	1 839 415	1 103 673	221 412	63 375	0	7 428 677
TOTAL DES DEPENSES CUMUL	272 617	1 094 546	2 057 981	4 180 602	6 020 017	7 123 690	7 345 302	7 428 677	7 428 677	
RECETTES EN HT										
CESSIONS	0	0	0	0	1 125 000	0	0	4 500 000	0	5 625 000
Cessions TVA à taux normal	0	0	0	0	1 125 000	0	0	4 500 000	0	5 625 000
Cessions TVA à taux réduit	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cessions sans TVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PARTICIPATION COLLECTIVITE	124 750	124 750	236 455	0	137 795	124 750	124 750	124 750	0	998 000
Participation / rachat de locaux	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participation équilibre	124 750	124 750	-124 750	0	137 795	124 750	124 750	124 750	0	636 795
Participation en apport foncier	0	0	361 205	0	0	0	0	0	0	361 205
PRODUITS FINANCIERS & DIVERS	0	6 325	25 867	247 487	178 200	178 200	171 875	0	0	807 954
Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produit des locations	0	6 325	25 867	247 487	178 200	178 200	171 875	0	0	807 954
Produits divers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SUBVENTIONS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subventions non taxables	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subventions taxables	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL DES RECETTES ANNUEL	124 750	131 075	262 322	247 487	1 440 995	302 950	296 625	4 624 750	0	7 430 954
TOTAL DES RECETTES CUMUL	124 750	255 825	518 147	765 634	2 206 629	2 509 579	2 806 204	7 430 954	7 430 954	
SOLDES ANNUELS avant financement	-147 867	-690 854	-701 113	-1 875 134	-398 420	-800 923	75 213	4 641 375	0	2 277
SOLDES CUMULES avant financement	-147 867	-838 721	-1 539 834	-3 414 968	-3 813 388	-4 614 311	-4 539 098	2 277	2 277	

Bilan prévisionnel et plan de trésorerie actualisés

INTITULE	SIMULATION EN €/HT									TOTAL du BILAN EN €/HT
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Années ultérieures	
MOYENS DE FINANCEMENT	0	0	2 300 000	2 400 000	0	0	0	-4 700 000	0	0
Mobilisation d'emprunts	0	0	2 300 000	2 400 000	0	0	0	0	0	4 700 000
Amortissement d'emprunts	0	0	0	0	0	0	0	-4 700 000	0	-4 700 000
Avances bancaires	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement d'avances	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avances collectivités	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement Avances collectivités	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
T.V.A.										
T.V.A. sur les dépenses	-15 316	-31 212	-62 286	-261 385	-205 974	-95 692	-19 836	-7 000	0	-638 601
T.V.A. sur les recettes	24 950	1 265	5 173	49 497	260 640	35 640	34 375	900 000	0	1 311 540
T.V.A. réglée à l'Etat	-9 634	0	0	0	-54 666	0	-14 539	-893 000	0	-871 839
T.V.A. remboursée par l'Etat	0	0	29 947	57 113	211 888	0	69 952	0	0	358 900
Solde de T.V.A.	0	-29 947	-27 166	-154 775	211 888	-59 952	69 952	0	0	0
Solde restant à recevoir		124 750								
Solde restant à payer		0								
SOLDE DE TRESORERIE ANNUEL	-147 867	-845 551	1 696 471	370 091	-186 532	-860 875	135 165	-158 625	0	
SOLDE DE TRESORERIE CUMULE	-147 867	-993 418	703 053	1 073 144	886 612	25 737	160 902	2 277	2 277	2 277