

République Française



Ville de Draguignan

N° 2022-060

Membres		
Membres afférents au Conseil Municipal	Membres en exercice	Votants
39	39	36

CONTRAT DE REVITALISATION ARTISANALE ET COMMERCIALE : BILAN 2021

Mairie de Draguignan

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

Séance du 05 mai 2022

L'An deux mille vingt et un, le 5 mai à 17H00, 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, GRÉGORY LOEW, SOPHIE DUFOUR, FRANÇOIS GIBAUD, CHRISTINE NICCOLETTI, BRIGITTE DUBOUIS, HUGUES BONNET, SYLVIE FRANCCIN, ALAIN HAINAUT, DANIELLE ADOUX COPIN, STÉPHAN CÉRET JACQUET, LISA CHAUVIN, BERNARD BONNABEL, ALAIN VIGIER, MICHEL PONTE, BRUNO SCRIVO, CHRISTIAN MAMECIER, RICHARD DEVILETTE, SYLVIANE NERVI SITA, MARTINE ZERBONE, FRANÇOISE MAURICE, JEAN-PIERRE SOUZA, ÉVELYNE LORCET, RICHARD TYLINSKI, OLIVIER GORDE, MAGALI TROIN DAL VECCHIO, CHRISTINE VILLELONGUE, CAMILLE DIQUELOU, FRANCK GRIGOLO, PHILIPPE SCHRECK

PROCURATIONS :

JEAN-YVES FORT à CHRISTINE PRÉMOSELLI, ANNE-MARIE COLOMBANI à OLIVIER GORDE, LAURELINE AUBOURG BASTIANI à SYLVIANE NERVI SITA, JEAN-BERNARD MIGLIOLI à CAMILLE DIQUELOU, MATHIEU WERTH à CHRISTINE VILLELONGUE

ABSENTS :

MARIE-CHRISTINE GUIOL, JEAN-DANIEL SANTONI, RENÉ DIES

Secrétaire de Séance :

CAMILLE DIQUELOU

Publié le :

11 MAI 2022

RAPPORTEUR : SOPHIE DUFOUR

Par délibération 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 a 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 2021 portant sur le CRAC, établi par la SAIEM de Construction de Draguignan et joint en annexe à la présente délibération.

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

1. Bilan de l'activité :

Malgré la situation sanitaire qui a encore ralenti l'activité économique en 2021, les missions principales portant sur les acquisitions foncières ont pu être poursuivies. De même, malgré les difficultés rencontrées par les entreprises du bâtiment, des travaux ont pu être réalisés et la commercialisation de locaux a pu aboutir. Au total, 1 327,78 m² de surfaces ont été acquises en 2021, dont 1 288,30 m² de surfaces commerciales.

Des études et travaux ont pu être concrétisés dans l'année, décrits dans le bilan joint en annexe à la présente délibération, notamment concernant le local 36 Boulevard Jean Jaurès ou l'ancien cinéma Eldorado.

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. Ils tiennent compte de l'apport foncier de la commune intervenu en 2021.

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

- approuve le bilan d'activité de la SAIEM de construction de Draguignan au titre de l'exercice 2021 portant sur le Contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale, joint en annexe.

Fait à Draguignan, le 5/05/2022

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



Richard STRAMBIO

Maire de Draguignan

Président de Dracénie Provence Verdon agglomération
Conseiller Régional

CONTRAT DE REVITALISATION ARTISANALE ET COMMERCIALE

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE (CRAC)

RELATIF A L'EXERCICE 2021

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



SOMMAIRE

- INTRODUCTION	P 3
- DATES CLEFS	P 3
- BILAN DE L'ANNEE 2021	P 4
- FONCIER	p 4
- TRAVAUX ET COMMERCIALISATION	p 5
- BILAN FINANCIER	p 7
- BILA FINANCIER PREVISIONNEL 2022	P 7
- ANNEXES	
o Bilan Global	
o Plan de trésorerie	

INTRODUCTION

Le Contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale (CRAC) et un périmètre prioritaire 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 de la diversité commerciale. 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 en 2018, de lutter contre la disparition des activités commerciales des axes marchands 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 quatrième 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 2021 et de présenter le budget et les perspectives pour l'année 2022 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

BILAN DE L'ANNEE 2021Contexte 2021 :

L'année 2021 a été rythmée par des mesures liées à la situation sanitaire en France, avec des conséquences sur la consommation et l'investissement en centre-ville.

Toutefois, bien que ralenties, les missions principales portant sur les acquisitions foncières ont pu être poursuivies, des travaux ont pu être réalisés malgré les difficultés rencontrées par les entreprises du bâtiment et la commercialisation des locaux a pu aboutir.

1- FONCIER et autres acquisitions

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

Acquisitions foncières :

- En date du 22 mars 2021, **acquisition amiable** d'un **immeuble en R+3** à usage commercial (vacant), d'une superficie de **445,50 m²**, sur la parcelle AB 946 (n°11 Rue Cisson) et d'un **local commercial** sur cave, d'une superficie de **24,18 m²** sur la parcelle AB 947 (n° 125 Rue du Combat), constituant les lots de copropriété n°2, 3 et 4. Les lots n° 5, 6, 7 8 et 9 avaient été acquis en 2019 et en 2020.
Cette acquisition intervient sous forme de cession d'immeuble par la Commune de Draguignan convenue dans le cadre du Contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale et a fait l'objet d'un avenant n°1 en date du 22 janvier 2021.
Cette acquisition intervient dans un objectif de maîtrise foncière en vue d'une restructuration d'un ilot en cœur marchand dénommée Opération TRABAUD (AB 945-946 et 947).
- En date du 6 mai 2021, **acquisition par voie de préemption d'un immeuble en R+4**, au n°4 de la Rue Mireur, d'une superficie de **171 m²** dont **43m²** de surface commerciale (parcelle AB 156). Cette acquisition intervient dans un objectif de maîtrise foncière de plusieurs parcelles en vue d'une restructuration d'ilot en cœur marchand.
- En date du 1^{er} juillet 2021, **acquisition amiable** d'un **immeuble en R+3** à usage commercial (occupé) au n°9 de la Rue Cisson, d'une superficie de **235 m²** (parcelle AB 945). Cette acquisition intervient dans un objectif de maîtrise foncière de plusieurs parcelles en vue d'une restructuration d'ilot en cœur marchand (AB 945-946 et 947).
- En date du 5 octobre 2021, **acquisition amiable**, du **local commercial** « Brunet » d'une superficie globale de **49,10 m²**, situé au n°25 Rue Cisson (AB 974). Cette acquisition intervient dans l'objectif de restructurer ce local commercial dont la configuration dessert sa commercialité, et dans l'objectif de renforcer le dynamisme commercial du parcours principal marchand, par la restructuration de cellules commerciales.
- En date du 8 décembre 2021, **acquisition amiable** de 3 lots de copropriété (n°17,18 et 23) au n°12 Pl. Paroisse (AB 160), d'une superficie de **289m²** dont **78m²** de surface commerciale. Cette acquisition intervient dans un objectif de maîtrise foncière en vue d'une restructuration d'ilot.

L'ensemble des locaux acquis en 2021 sont implantés sur les axes du parcours commercial prioritaire.

Autres acquisitions :

- En date du 19 février 2021, **acquisition par voie de préemption**, d'un **fonds de commerce** sis au n°36 du Boulevard Jean Jaurès, anciennement **ROJ KEBBAB RESTAURANT**, d'une superficie de **120m²** avec cave. Ce local est constitué des lots de copropriété n° 7, 13 et 14. Cette acquisition du fonds de commerce intervient dans un objectif de diversification commerciale.

- En date du 25 novembre 2021, **acquisition par voie de préemption** local commercial sis au n°42 du Bd Clémenceau, anciennement *Maison de la Presse*, d'une superficie de **294m²** avec cave. Ce local constitue le lot de copropriété n°1. Cette acquisition de droit au bail par voie de préemption intervient dans un objectif de préservation de l'activité commerciale.

Au total, en 2021, 1 627,78 m² de surfaces ont été acquises dont 1 288,78m² à vocation commerciale.

Soit au total depuis la mise en œuvre du CRAC en janvier 2018, 2 312,30 m² de surfaces 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

Opération TRABAUD : le permis de construire délivré le 29 septembre 2020 a été annulé le 4 aout 2021 pour permettre l'intégration de la parcelle AB 945 acquise en juillet 2021. Un nouveau permis de construire portant sur les parcelles AB 945, 946 et 947 a été déposé le 26 octobre 2021.

A la suite de l'acquisition de la parcelle AB 945 (9 Rue Cisson), des compléments d'étude ont dû être réalisés, notamment des relevés de géomètre, des études géotechniques et des diagnostics avant travaux.

Opération CLORO/ MLLE REVE

Des études de maîtrise d'œuvre et des études de structure ont été engagées afin d'étudier la faisabilité et les modalités d'exécution d'un remembrement entre le local *CLORO* (propriété de la SAIEM) et le local mitoyen *MLLE REVE*. Ces études ont permis d'engager un référé préventif avant travaux. Des relevés de géomètres ont également dû être engagés ainsi que des diagnostics accessibilité et les diagnostics locatifs préalables à la commercialisation.

Opération 36 BD JAURES

Des relevés topographiques préalables au lancement de l'appel à projet ont été réalisés. Des diagnostics « vendeur » et un diagnostic accessibilité préalables à la rétrocession du fonds de commerce ont également été engagés.

OPERATION ELDORADO

Dans l'objectif de définir les travaux nécessaires à la commercialisation du bâtiment, deux études de faisabilité « réhabilitation » ont été engagées selon deux types de projets (loisirs intérieur et cellule commerciale).

Opération ST PIERRE

Suite à des plaintes de riverains concernant des nuisances sonores, des mesures acoustiques ont été réalisés afin de vérifier la conformité de l'extraction de l'établissement.

AUTRES LOCAUX

L'ensemble des locaux commercialisés dans le cadre du CRAC ont fait l'objet de diagnostics locatifs et de diagnostics accessibilité avec délivrance d'attestations de conformité PMR.

2-2 TRAVAUX

Opération TRABAUD

Des petits travaux de remise en état sommaire du local commercial du n°11 Rue Cisson ont été réalisés afin de proposer ce local à la location éphémère avant le démarrage des travaux de restructuration de l'îlot prévu en 2022.

Opération CLORO/ MLLE REVE

Les travaux de remembrement entre les deux locaux ont pu être engagés dès le rendu du rapport de l'expert judiciaire en charge du référé préventif. Ces travaux de reprise en sous œuvre ont également nécessité une reprise du sol existant dans la cellule *Mlle Rêve* afin de rendre le local accessible aux personnes à mobilité réduite.

Afin de répondre aux critères d'accessibilité, une porte d'entrée à ouverture automatique a été installée préalablement à la commercialisation du local.

Opération ST PIERRE

Suite au constat de non-conformité de l'installation initiale d'extraction des airs viciés dans l'établissement, des travaux de mise en conformité ont été engagés afin de résoudre les nuisances constatées.

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.

Opération CLORO/MLLE REVE

Les travaux de remembrement des locaux CLORO et MLLE REVE ont permis d'offrir, en entrée de parcours marchand piétons et au cœur du boulevard Clémenceau, une cellule commerciale de 159m² avec réserve, aux normes accessibilité et avec un linéaire de vitrine de près de 25 mètres.

A l'issu d'un appel à projet lancé en septembre 2021, ce local commercial a été loué sous bail commercial le 19 octobre 2021, à l'enseigne « **Petit Bateau** » dont l'implantation sur le centre-ville de Draguignan était menacée du fait de la faible surface et du manque de visibilité de l'ancien local accueillant l'enseigne. L'offre de l'enseigne « **Petit Bateau** », complétée par une offre multimarque dans le domaine du prêt à porter homme et puériculture, a répondu à l'ensemble des critères de commercialisation, et a permis la mise en valeur d'une cellule commerciale stratégique sur le parcours marchand.

Opération GALERIE HERMES

Les cellules commerciales acquises dans la **Galerie Commerçante du Centre Hermès**, site stratégique ayant vocation à être requalifié et restructuré, sont louées sous forme de « boutiques à l'essai ou pépinière de commerces ». Ces locations sont proposées sous Conventions d'Occupations Précaires.

-Le local « *Estelle* », loué le 1er mai 2020 à l'enseigne « **Décoquelicots** », a fait l'objet d'un avenant à la Convention d'Occupation Précaire en date du 1er novembre 2021 autorisant l'exercice de l'activité de « commerce de librairie, presse, papeterie, carterie et jeux de grattage *La Française des Jeux* à l'exclusion de toute autre activité », ainsi que le changement d'enseigne « **La Presse de la Mairie** ».

Les activités commerciales installées dans les locaux anciennement *Clim Style* et *Les Vents du Sud* sous les enseignes « **Petit Bateau** » et « **Le Corner** », ont pu après 10 mois et 18 mois de test de leur activité, rejoindre le parcours principal marchand afin de développer leurs enseignes et pérenniser les activités commerciales lancées.

Les autres locaux acquis depuis la mise en œuvre du CRAC sont restés loués et ont été observées en 2021 :

- Départ de l'enseigne « **Petit Bateau** » – Installation de l'enseigne « **Senteurs et Merveilles du Monde** »
- Départ de l'enseigne « **Le Corner** » - Installation de l'enseigne « **L'Atelier des Nanas** »

Autres commercialisations

RETROCESSION Local commercial 36 Bd J. Jaurès

L'acquisition du fonds de commerce « Débit de boissons, vente de kebab et sandwicherie » par voie de préemption motivée par la volonté de diversifier l'offre de restauration sur l'axe Jean Jaurès, a été suivie par la signature d'un avenant au bail commercial conclu entre la SAIEM et le bailleur, afin d'élargir la destination du bail à « activité de restauration ».

A l'issu d'un appel à projet lancé en juin 2021, la rétrocession du fonds de commerce par la SAIEM à la SAS *NATURAL SUNRISE* a été actée le 8 novembre 2021 et l'établissement de Boucherie-Restaurant « **Chez Bastianin** » a ouvert au public le 16 décembre 2021.

En 2021, le manager de centre-ville de la SAIEM a accompagné près de 30 projets d'implantations qui ont débouché sur 14 installations sur le parcours marchand.

Pour répondre au plus près des critères d'implantation des enseignes nationales, la SAIEM a reconduit son contrat avec la Société *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 poursuivi le partenariat mis en place en 2019 avec les acteurs de l'immobilier commercial du territoire.

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.

3-2. BILAN FINANCIER DE L'OPERATION AU 31 DECEMBRE

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, au 31 décembre 2021, la SAIEM a effectué, en cumul depuis le début de l'opération, 2 730 190 € HT de dépenses pour 579 748 € HT de recettes.

Dépenses :

En 2021, 1 153 085 € de dépenses ont été réalisées sur les postes de dépenses suivants :

- Les acquisitions foncières et autres acquisitions : les actifs acquis en 2021 représentent un montant de 689 002 € HT.

En sus des acquisitions foncières, en 2021 la SAIEM a acquis un Droit au Bail pour 125 000 € HT ainsi qu'un Fonds de commerce pour 65 000 €

Soit un montant total d'acquisitions de 879 002 € HT

L'acquisition de la part logements de l'opération Trabaud transite par les comptes du CRAC et sera rétrocédé à la SAIEM.

- Etudes et autres dépenses :

Etudes : ces dépenses comprennent les relevés topographiques, les sondages et études préalables, les diagnostics obligatoires avant travaux, les frais annexes aux transactions (frais de notaire et honoraires),

Autres dépenses : les charges de copropriété, les taxes afférentes aux locaux acquis, les assurances et contrats auprès des concessionnaires (électricité, eau..), ainsi que ainsi que les frais financiers.

Les études et autres dépenses réalisées en 2021 représentent un montant de 32 053 € HT.

- Les travaux : les principaux travaux réalisés en 2021 ont porté le remembrement des deux cellules commerciales de l'opération CLORO / MLLE REVE et sur la mise aux normes de l'extraction de l'établissement La Brasserie Le St Pierre.

Des honoraires de maîtrise d'œuvre pour l'Opération CLORO / MLLE REVE et pour l'opération TRABAUD ont été engagés.

Les dépenses en travaux réalisés en 2021 représentent un montant de 78 554 € HT dont 17 187 € HT d'honoraires.

- Les frais de rémunération de l'opérateur : Les frais de rémunération sur travaux et de pilotage d'un montant de 57 453 € HT ont été comptabilisés au profit de la SAIEM.

Recettes :

Les recettes de l'année 2021 d'un montant de 430 332€ résultent

- des recettes locatives pour un montant de 56 082 € HT.
- d'une participation sous forme de cession d'immeuble

Le contrat du CRAC prévoit dans son article 17-3 la possibilité pour la Commune d'apporter sa participation sous forme d'immeuble si cet apport est nécessaire à l'objet du contrat.

La commune étant propriétaire de 2 immeubles sur les parcelles AB946 et AB947 objets de l'opération TRABAUD, par délibération en date du 22 septembre 2020, la Ville de Draguignan a approuvé la cession amiable à la valeur d'acquisition (361.205,14 €) au profit de la SAIEM. Cette cession dont la signature

de l'acte définitif est intervenue en 2021, constitue l'apport visé à l'article d'un avenant n°1 au contrat afin de définir les modalités de participation de la Ville de Draguignan.

En 2021, la SAIEM a perçu de la Ville de Draguignan la participation financière de 13 045 € en numéraire au titre du reliquat 2021.

3-3. BILAN FINANCIER PREVISIONNEL DE L'OPERATION AU 31 DECEMBRE 2022

Le budget prévisionnel pour l'année 2022, établit les postes de dépenses et de recettes suivants :

- 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 2022 sont estimées à 1 596 147 € €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 2022 sont estimées à 812 350 € HT dont 237 600 € HT de recettes locatives.

BILAN FINANCIER RECAPITULATIF

BILAN INITIAL

DEPENSES	€ HT	TVA	TTC	RECETTES	€ HT	TVA	TTC
FONCIER	3 380 000	76 000	3 456 000	CESSIONS	5 625 000	1 125 000	6 750 000
Acquisitions	3 000 000		3 000 000	SUBVENTIONS	0	0	0
Foncier concédant	0		0	PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	0	0	0
Frais annexes	180 000	36 000	216 000	PRODUITS DE LOCATION	936 000	187 200	1 123 200
Indemnités	200 000	40 000	240 000	TOTAL DES RECETTES	6 561 000	1 312 200	7 873 200
ETUDES	63 000	12 600	75 600	SOLDE RECETTES - DEPENSES	-987 387	0	-987 387
LIBERATION DES SOLS	40 000	8 000	48 000	PARTICIPATIONS DE LA COLLECTIVITE AUX DEPENSES	€ HT	TVA	TTC
TRAVAUX	2 760 000	550 000	3 300 000	APPORT DE LOCAUX	0		0
Travaux	2 500 000	500 000	3 000 000	PARTICIPATION EQUILIBRE	998 000		998 000
Honoraires	250 000	50 000	300 000	RACHAT DE LOCAUX	0		0
Travaux spécifiques	0	0	0	TOTAL DES PARTICIPATIONS	998 000	0	998 000
FRAIS FINANCIERS	496 667		496 667				
FRAIS FINANCIERS	458 720		458 720				
REMUNERATION DE L'OPERATEUR	370 000	52 000	422 000				
AUTRES FRAIS	110 000		110 000				
Impôts et taxes	0		0				
Autres frais non taxables	260 000	52 000	312 000				
Autres frais taxables	0		0				
SOLDE TVA	613 600	613 600	613 600				
TOTAL DES DEPENSES	7 556 387	1 312 200	8 870 587				

BILAN GLOBAL ACTUALISE 2021

DEPENSES	€ HT	TVA	TTC	RECETTES	€ HT	TVA	TTC
FONCIER	3 830 000	90 316	3 920 316	CESSIONS	6 075 000	1 215 000	7 290 000
Acquisitions	3 017 217		3 017 217	SUBVENTIONS	0	0	0
Foncier concédant	361 205		361 205	PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	0	0	0
Frais annexes	208 394	41 679	250 073	PRODUITS DE LOCATION	729 651	145 930	875 582
Autres frais (Licences, droit au bail)	243 184	48 637	291 821	TOTAL DES RECETTES	6 804 651	1 360 930	8 165 582
ETUDES	70 923	14 185	85 107	SOLDE RECETTES - DEPENSES	-988 915	0	-988 915
LIBERATION DES SOLS	40 000	8 000	48 000	PARTICIPATIONS DE LA COLLECTIVITE AUX DEPENSES	€ HT	TVA	TTC
TRAVAUX	2 750 000	550 000	3 300 000	APPORT DE LOCAUX	361 205		361 205
Travaux	2 500 000	500 000	3 000 000	PARTICIPATION EQUILIBRE	636 795		636 795
Honoraires	250 000	50 000	300 000	RACHAT DE LOCAUX	0		0
Travaux spécifiques	0	0	0	TOTAL DES PARTICIPATIONS	988 000	0	988 000
FRAIS FINANCIERS	295 682		295 682				
FRAIS FINANCIERS	454 884		454 884				
REMUNERATION DE L'OPERATEUR	362 078	50 416	412 494				
AUTRES FRAIS	110 000		110 000				
Impôts et taxes	0		0				
Autres frais non taxables	252 078	50 416	302 494				
Autres frais taxables	0		0				
SOLDE TVA	648 015	648 015	648 015				
TOTAL DES DEPENSES	7 803 567	1 360 930	9 164 497				

Contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale

Plan de trésorerie

INTITULE	SIMULATION EN €/HT									TOTAL du BILAN EN €/HT
	Réel	Réel	Réel	Réel	Prévision	Prévision	Prévision	Prévision	Prévision	
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Années ultérieures	
DEPENSES EN HT										
FONCIER	211 287	663 057	331 375	879 002	811 012	502 026	432 243	0	0	3 830 000
Acquisitions	165 000	621 000	217 000	364 000	760 000	460 000	410 217	0	0	3 017 217
Apport foncier concédant	0	0	0	361 205	0	0	0	0	0	361 205
Frais annexes	5 103	42 057	37 375	28 796	51 012	22 026	22 026	0	0	208 394
Autres frais (Licences, droit au bail)	41 184	0	77 000	125 000	0	0	0	0	0	243 184
ETUDES	12 910	5 870	16 105	32 053	3 985	0	0	0	0	70 923
Etudes	12 910	5 870	16 105	32 053	3 985	0	0	0	0	70 923
LIBERATION DES SOLS	0	4 482	8 619	203	26 696	0	0	0	0	40 000
Libération des sols	0	4 482	8 619	203	26 696	0	0	0	0	40 000
Autres	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TRAVAUX	0	66 861	37 673	78 554	514 290	1 440 310	612 313	0	0	2 750 000
Travaux	0	61 153	10 874	61 366	482 290	1 332 525	551 792	0	0	2 500 000
Honoraires	0	5 709	26 798	17 187	32 000	107 785	60 521	0	0	250 000
Travaux spécifiques	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FRAIS FINANCIERS	0	0	14 142	30 590	83 650	83 650	83 650	0	0	295 682
Intérêts sur emprunts à L. T.	0	0	14 142	30 590	83 650	83 650	83 650	0	0	295 682
Intérêts sur avances à C. T.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
REMUNERATION DE L'OPERATEUR	31 039	44 869	32 910	57 453	79 184	96 588	70 091	42 750	0	454 884
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	7 910	32 453	54 184	65 963	39 466	875	0	226 759
Rémunération de commercialisation	0	0	0	0	0	5 625	5 625	16 875	0	28 125
Rémunération de clôture	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FRAIS DIVERS	17 380	36 789	37 736	79 232	77 331	58 610	20 000	35 000	0	362 078
Impôts et taxes	0	0	12 322	9 829	47 586	40 264	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	25 414	69 403	29 746	18 346	20 000	35 000	0	252 078
TOTAL DES DEPENSES ANNUEL	272 617	821 929	478 559	1 157 085	1 596 147	2 181 182	1 218 297	77 750	0	7 803 667
TOTAL DES DEPENSES CUMUL	272 617	1 094 546	1 573 105	2 730 190	4 326 338	6 507 520	7 725 817	7 803 567	7 803 567	
RECETTES EN HT										
CESSIONS	0	0	0	0	450 000	1 125 000	1 125 000	3 375 000	0	6 075 000
Cessions TVA à taux normal	0	0	0	0	450 000	1 125 000	1 125 000	3 375 000	0	6 075 000
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	-124 750	374 250	124 750	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	13 045	124 750	124 750	124 750	124 750	0	636 795
Participation en apport foncier	0	0	0	361 205	0	0	0	0	0	361 205
PRODUITS FINANCIERS & DIVERS	0	6 325	18 342	56 082	237 600	227 700	183 603	0	0	729 651
Produits financiers	0	6 325	18 342	56 082	237 600	227 700	183 603	0	0	729 651
Produit des locations	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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	-106 408	430 332	812 380	1 477 450	1 433 353	3 499 750	0	7 802 651
TOTAL DES RECETTES CUMUL	124 750	255 825	149 417	679 748	1 392 098	2 869 548	4 302 901	7 802 651	579 748	
SOLDES ANNUELS avant financement	-147 867	-690 854	-584 967	-726 754	-783 797	-703 732	215 056	3 422 000	0	-915
SOLDES CUMULES avant financement	-147 867	-838 721	-1 423 688	-2 150 442	-2 934 239	-3 637 972	-3 422 916	-915	-915	

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	0	1 500 000	0	0	-3 800 000	
Mobilisation d'emprunts	0	0	2 300 000	0	1 500 000	0	0	0	0	3 800 000
Amortissement d'emprunts	0	0	0	0	0	0	0	-3 800 000	0	-3 800 000
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	-40 437	-66 802	-125 146	-296 136	-130 868	-7 000	0	-712 917
T.V.A. sur les recettes	24 950	1 265	3 668	11 216	137 520	270 540	261 721	675 000	0	1 385 880
T.V.A. réglée à l'Etat	-9 634	0	0	0	-12 374	0	-130 853	-668 000	0	-820 861
T.V.A. remboursée par l'Etat	0	0	29 947	36 769	56 586	0	25 596	0	0	147 898
Solde de T.V.A.	0	-29 947	-6 822	-18 817	55 586	-25 596	25 596	0	0	0
Soldes restant à recevoir		124 750								
Soldes restant à payer		0	0							
SOLDE DE TRESORERIE ANNUEL	-147 867	-845 551	1 708 211	-620 821	771 789	-729 328	240 652	-378 000	0	0
SOLDE DE TRESORERIE CUMULE	-147 867	-993 418	714 793	93 972	865 761	136 432	377 085	-915	-915	-915

ETUDES

Prestataire	Description	Montant Engagement	Prévision												Années ult.	TOTAL
			Réel 2 018	Réel 2 019	Réel 2 020	Réel 2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	Prévision					
Etudes Trebaud		30 000 €	10 375 €	4 720 €	6 430 €	6 400 €										27 925 €
Etudes Colomp		5 000 €	935 €													935 €
Etudes autres		20 000 €	1 600 €	1 150 €	8 425 €	25 403 €										34 978 €
Frais divers		8 000 €			1 250 €	250 €		3 985 €								7 085 €
sous total études		63 000 €	12 910 €	5 870 €	16 105 €	32 053 €	0 €	3 985 €	0 €	70 923 €						
ETUDES SPECIFIQUES																
sous total études spécifiques		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL GENERAL		63 000 €	12 910 €	5 870 €	16 105 €	32 053 €	0 €	3 985 €	0 €	70 923 €						

Envoyé en préfecture le 11/05/2022

Reçu en préfecture le 11/05/2022

Affiché le 11/05/2022



ID : 083-218300507-20220505-2022_060-DE

TRAVAUX PROVISOIRES

Nature	Description	Montant Engagement	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Années ult.	TOTAL
			Maintenance des locaux		20 000 €		1 937 €	203 €	13 378 €			
Travaux divers		20 000 €		6 682 €		13 318 €						20 000 €
SOUS TOTAL		40 000 €	0 €	4 482 €	8 619 €	203 €	26 696 €	0 €	0 €	0 €	0 €	40 000 €
DEPENSES SPECIFIQUES												
												0 €
												0 €
												0 €
												0 €
Total dépenses spécifiques		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL GENERAL		40 000 €	0 €	4 482 €	8 619 €	203 €	26 696 €	0 €	0 €	0 €	0 €	40 000 €

Envoyé en préfecture le 11/05/2022

Reçu en préfecture le 11/05/2022

Affiché le 11/05/2022



ID : 083-218300507-20220505-2022_060-DE

HONORAIRES

Nature	base	taux	Montant Engagement	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Années ult.	TOTAL
Honoraires sur travaux													
Centre Hermes	1 139 230	10%	113 923 €	0 €	5 709 €	25 398 €	17 187 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	48 284 €
Joseph Collomp	0	10%	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
autres acquisitions	1 360 770	10%	136 077 €	0 €	0 €	1 400 €	0 €	32 000 €	107 785 €	60 521 €	0 €	0 €	201 706 €
Honoraires sur dépenses spécifiques													
Centre Hermes		10%	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Joseph Collomp	0	10%	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
autres acquisitions	0	10%	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL GENERAL			250 000 €	0 €	5 709 €	26 798 €	17 187 €	32 000 €	107 785 €	60 521 €	0 €	0 €	250 000 €

Envoyé en préfecture le 11/05/2022

Reçu en préfecture le 11/05/2022

Affiché le 11/05/2022



ID : 083-218300507-20220505-2022_060-DE

EMPRUNTS

établissement bancaire	référence du prêt	Date démarrage	durée	Montant du prêt	2 018	2 019	2 020	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	Années ult.	TOTAL
prêt 1		01/01/2020	6	2 300 000 €			2 300 000 €							2 300 000 €
prêt 2		01/06/2020	3	1 500 000 €					1 500 000 €					1 500 000 €
prêt 3														0 €
prêt 4														0 €
TOTAL MOBILISATIONS				3 800 000 €	0 €	0 €	2 300 000 €	0 €	1 500 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	3 800 000 €
prêt 1				-2 300 000 €								-2 300 000 €		-2 300 000 €
prêt 2				-1 500 000 €								-1 500 000 €		-1 500 000 €
prêt 3				0 €								0 €		0 €
prêt 4				0 €								0 €		0 €
TOTAL AMORTISSEMENTS				-3 800 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-3 800 000 €	0 €	-3 800 000 €
prêt 1					0 €	0 €	2 300 000 €	2 300 000 €	2 300 000 €	2 300 000 €	2 300 000 €	0 €	0 €	0 €
prêt 2					0 €	0 €	0 €	0 €	1 500 000 €	1 500 000 €	1 500 000 €	0 €	0 €	0 €
prêt 3					0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
prêt 4					0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL CAPITAL RESTANT DU					0 €	0 €	2 300 000 €	2 300 000 €	3 800 000 €	3 800 000 €	3 800 000 €	0 €	0 €	0 €

FRAIS FINANCIERS

Nature	montant prêt	taux	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Années ult.	TOTAL
prêt 1	2 300 000 €	1,70%	0 €	0 €	14 142 €	30 590 €	39 100 €	39 100 €	39 100 €	0 €	0 €	162 032 €
prêt 2	1 500 000 €	2,97%	0 €	0 €	0 €	0 €	44 550 €	44 550 €	44 550 €	0 €	0 €	133 650 €
prêt 3	0 €		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
prêt 4	0 €		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Sous-total frais financiers sur emprunts			0 €	0 €	14 142 €	30 590 €	83 650 €	83 650 €	83 650 €	0 €	0 €	295 682 €
Frais financiers court terme												0 €
Fonctionnement compte												0 €
Sous-total frais financiers court terme			0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL FRAIS FINANCIERS			0 €	0 €	14 142 €	30 590 €	83 650 €	83 650 €	83 650 €	0 €	0 €	295 682 €

Envoyé en préfecture le 11/05/2022

Reçu en préfecture le 11/05/2022

Affiché le 11/05/2022



ID : 083-218300507-20220505-2022_060-DE

**CONTRAT DE REVITALISATION ARTISANALE ET COMMERCIALE
CENTRE VILLE DRAGUIGNAN**

REMUNERATION OPERATEUR

Nature	Taux	2018		2 019		2 020		2 021		2 022		2 023		2 024		2 025		Années ultérieures		TOTAL		
		Assiette	Montant	Assiette	Montant	Assiette	Montant	Assiette	Montant	Assiette	Montant	Assiette	Montant	Assiette	Montant	Assiette	Montant	Assiette	Montant	Assiette	Montant	
Rémunération forfaitaire			25 000		25 000		25 000		25 000		25 000		25 000		25 000		25 000				200 000	
Rémunération suivi technique	2,500%	241 578	6 039	777 060	19 426	437 507	7 910	1 069 043	28 636	1 433 314	37 552	2 000 945	50 024	1 064 556	28 614	35 000	875	0	0	0	7 053 001	
Rémunération / gestion locative	7,0%	0	0	6 325	443	18 342	0	56 082	3 817	237 600	16 632	227 700	15 939	183 603	12 552	0	0	0	0	0	729 651	
Rémunération / mise en location		0	0	49 500	0	99 000	0	79 200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	49 683	
Rémunération cessions	0,5%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 125 000	5 625	1 125 000	5 625	3 375 000	16 875	0	0	0	227 700	
Rémunération de clôture		241 578	31 039	832 885	44 869	546 849	32 910	1 204 324	57 463	1 670 914	79 184	3 363 645	96 588	2 373 159	70 081	3 410 000	42 750	0	0	0	5 625 000	
																					28 125	
																						0
																						454 884

Envoyé en préfecture le 11/05/2022

Reçu en préfecture le 11/05/2022

Affiché le 11/05/2022



ID : 083-218300507-20220505-2022_060-DE

FRAIS DIVERS

		Taux		Montant Encaissement	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Années ult.	TOTAL
		TVA	0,0%											
Impôts fonciers	taxe foncière	0,0%	0,0%	110 000 €			12 322 €	9 829 €	47 586 €	40 264 €				110 000 €
Sous total impôts et taxes				110 000 €	0 €	0 €	12 322 €	9 829 €	47 586 €	40 264 €	0 €	0 €	0 €	110 000 €

		Taux		Montant Encaissement	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Années ult.	TOTAL
		TVA	0,0%											
0														
Autres frais														
divers		20,0%	20,0%	20 000 €	2 340 €	802 €	2 892 €	11 658 €	3 539 €	2 427 €				23 658 €
charges sur immeubles communication		20,0%	20,0%	40 000 €	3 491 €	18 965 €	12 521 €	17 493 €	10 288 €					48 999 €
Loyers		20,0%	20,0%	24 140 €	11 550 €	3 002 €	30 253 €							13 779 €
Licence IV		20,0%	20,0%	22 000 €				10 000 €	15 919 €	15 919 €	20 000 €	35 000 €		44 805 €
Honoraires de commercialisation		20,0%	20,0%	139 308 €	17 380 €	36 789 €	25 414 €	69 403 €	29 746 €	18 346 €	20 000 €	35 000 €		120 838 €
sous total autres frais				260 000 €	17 380 €	36 789 €	25 414 €	69 403 €	29 746 €	18 346 €	20 000 €	35 000 €	0 €	252 078 €

TOTAL GENERAL				370 000 €	17 380 €	36 789 €	37 736 €	79 232 €	77 331 €	68 610 €	20 000 €	35 000 €	0 €	362 078 €
----------------------	--	--	--	------------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	------------	------------------

Envoyé en préfecture le 11/05/2022

Reçu en préfecture le 11/05/2022

Affiché le 11/05/2022



ID : 083-218300507-20220505-2022_060-DE

PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS

Nature	Montant Engagement	2 018	2 019	2 020	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	Années ult.	TOTAL
Produits financiers											0 €
Produits divers	remboursement taxe foncière autres produits divers										0 €
TOTAL		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €

Envoyé en préfecture le 11/05/2022

Reçu en préfecture le 11/05/2022

Affiché le 11/05/2022



ID : 083-218300507-20220505-2022_060-DE



SUBVENTIONS

Nature	Montant Encaissement	Années ult.						TOTAL											
		2 018	2 019	2 020	2 021	2 022	2 023		2 024	2 025									
Sous-total non assujetti à la TVA	0 €																	0 €	
Sous-total assujetti à la TVA	0 €																		0 €
TOTAL des SUBVENTIONS	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	

**CONTRAT DE REVITALISATION ARTISANALE ET COMMERCIALE
CENTRE VILLE DRAGUIGNAN**