

République Française**Ville de Draguignan****N° 2022-059**

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

CONTRAT DE REVITALISATION ARTISANALE ET COMMERCIALE : BILAN 2020**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 FRANCIN, 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 2020 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 le confinement général lié à la pandémie de COVID-19 et les difficultés inhérentes à une paralysie presque complète de l'activité économique, l'année 2020 a été marquée par la poursuite des acquisitions amiables, en vue de restructurer des locaux ou d'en assurer la maîtrise foncière pour une location ou une vente ultérieure. Au total, 233,53 m² de surfaces commerciales ont été acquises en 2020.

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 CLORO pour son remembrement et le local TRABAUD.

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 2020.

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

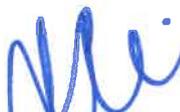
- approuve le bilan d'activité de la SAIEM de construction de Draguignan au titre de l'exercice 2020 portant sur le Contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale, joint en annexe.

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

BILAN FINANCIER RECAPITULATIF

BILAN INITIAL

DEPENSES	€ HT	TVA	TTC	RECETTES	€ HT	TVA	TTC
FONCIER							
Acquisitions	3 380 000	76 000	3 456 000	CESSIONS	5 625 000	1 125 000	6 750 000
Foncier concédant	3 000 000		3 000 000	SUBVENTIONS	0	0	0
Frais annexes	0		0	PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	0	0	0
Indemnités	180 000	36 000	216 000	PRODUITS DE LOCATION	936 000	187 200	1 123 200
ETUDES				TOTAL DES RECETTES	6 561 000	1 312 200	7 873 200
LIBERATION DES SOLS	63 000	12 600	75 600	SOLDE RECETTES - DEPENSES	-997 387	0	-997 387
TRAVAUX	40 000	8 000	48 000	PARTICIPATIONS DE LA COLLECTIVITE AUX DEPENSES			
TRAVAUX	2 750 000	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	0
Travaux spécifiques	0	0	0	TOTAL DES PARTICIPATIONS	998 000	0	998 000
FRAIS FINANCIERS	496 667		496 667				
REMUNERATION DE L'OPERATEUR	458 720		458 720				
AUTRES FRAIS	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	7 558 387	1 312 200	8 870 587				

BILAN GLOBAL ACTUALISE 2020

DEPENSES	€ HT	TVA	TTC	RECETTES	€ HT	TVA	TTC
FONCIER							
Acquisitions	3 380 000	90 316	3 470 316	CESSIONS	5 625 000	1 125 000	6 750 000
Foncier concédant	2 567 217		2 567 217	SUBVENTIONS	0	0	0
Frais annexes	361 205		361 205	PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	0	0	0
Autres frais (Licences, droit au bail)	208 394	41 679	250 072	PRODUITS DE LOCATION	719 151	143 830	862 981
ETUDES				TOTAL DES RECETTES	6 344 151	1 268 830	7 612 981
LIBERATION DES SOLS	243 184	48 637	291 821	SOLDE RECETTES - DEPENSES	-995 379	0	-995 379
TRAVAUX	63 000	12 600	75 600	PARTICIPATIONS DE LA COLLECTIVITE AUX DEPENSES			
TRAVAUX	40 000	8 000	48 000	APPORT DE LOCAUX	361 205		361 205
Travaux	2 750 001	550 000	3 300 001	PARTICIPATION EQUILIBRE	636 795		636 795
Honoraires	2 500 001	500 000	3 000 001	RACHAT DE LOCAUX	0	0	0
Travaux spécifiques	250 000	50 000	300 000	TOTAL DES PARTICIPATIONS	998 000	0	998 000
FRAIS FINANCIERS	0	0	0				
REMUNERATION DE L'OPERATEUR	295 682		295 682				
AUTRES FRAIS	440 847	52 000	492 847				
Impôts et taxes	370 000		370 000				
Autres frais non taxables	110 000		110 000				
Autres frais taxables	0		0				
SOLDE TVA		555 915	555 915				
TOTAL DES DEPENSES	7 339 530	1 268 830	8 608 360				

Contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale

Envoyé en préfecture le 11/05/2022

Reçu en préfecture le 11/05/2022

Affiché le 11/05/2022



ID : 083-218300507-20220505-2022_059-DE

Plan de trésorerie

INTITULE	SIMULATION EN €/HT									TOTAL du BILAN EN €/HT
	Réel	Réel	Réel	Prévision	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	862 185	437 828	344 038	530 230	0	0	3 380 000
Acquisitions	185 000	621 000	217 000	364 000	370 000	330 000	500 217	0	0	2 587 217
Apport foncier concédant	0	0	0	361 205	0	0	0	0	0	361 205
Frais annexes	5 103	42 057	37 375	27 130	52 678	14 038	30 013	0	0	208 394
Autres frais (Licences, droit au bail)	41 184	0	77 000	109 850	15 150	0	0	0	0	243 184
ETUDES	12 910	5 870	16 105	24 130	3 985	0	0	0	0	63 000
Etudes	12 910	5 870	16 105	24 130	3 985	0	0	0	0	63 000
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	90 146	1 049 194	892 464	613 663	0	0	2 750 001
Travaux	0	61 153	10 874	74 308	979 302	822 572	551 792	0	0	2 500 001
Honoraires	0	5 709	26 798	15 837	69 892	69 892	61 871	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	59 204	81 487	78 921	69 668	42 750	0	440 847
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	34 204	56 487	48 295	39 043	875	0	212 722
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	41 736	84 855	76 481	57 759	20 000	35 000	0	370 000
Impôts et taxes	0	0	12 322	25 000	40 000	32 878	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	29 414	59 855	36 481	25 081	20 000	35 000	0	260 000
TOTAL DES DEPENSES ANNUEL	272 617	821 928	482 569	1 151 312	1 769 320	1 456 831	1 317 211	77 760	0	7 339 530
TOTAL DES DEPENSES CUMUL	272 617	1 094 546	1 577 105	2 728 417	4 487 738	5 944 569	7 261 780	7 339 530	7 339 530	
RECETTES EN HT										
CESSIONS	0	0	0	0	0	1 125 000	1 125 000	3 375 000	0	5 625 000
Cessions TVA à taux normal	0	0	0	0	0	1 125 000	1 125 000	3 375 000	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	-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	57 309	237 600	227 700	171 875	0	0	719 151
Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits des locations	0	6 325	18 342	57 309	237 600	227 700	171 875	0	0	719 151
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	431 589	362 350	1 477 480	1 421 625	3 489 750	0	7 342 151
TOTAL DES RECETTES CUMUL	124 750	255 625	149 417	580 976	943 326	2 420 776	3 842 401	7 342 151	580 976	
SOLDES ANNUELS avant financement	-147 867	-690 854	-588 967	-719 753	-1 396 970	20 619	104 414	3 422 000	0	2 621
SOLDES CUMULES avant financement	-147 867	-838 721	-1 427 688	-2 147 441	-3 544 412	-3 523 793	-3 419 379	2 621	2 621	

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	0	0
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	-41 237	-62 263	-236 837	-186 317	-132 736	-7 000	0	-712 917
T.V.A. sur les recettes	24 950	1 265	3 668	11 462	47 520	270 540	259 375	675 000	0	1 293 780
T.V.A. réglée à l'Etat	-9 634	0	0	0	0	-84 223	-126 640	-668 000	0	-888 497
T.V.A. remboursée par l'Etat	0	0	29 947	37 569	50 801	189 317	0	0	0	307 634
Solde de T.V.A.	0	-29 947	-7 622	-13 232	-138 516	189 317	0	0	0	0
Soldes restant à recevoir		124 750								
Soldes restant à payer		0	0							
SOLDE DE TRESORERIE ANNUEL	-147 867	-845 551	1 703 411	-608 235	-35 486	209 936	104 414	-378 000	0	
SOLDE DE TRESORERIE CUMULE	-147 867	-993 418	709 993	101 758	66 271	276 207	380 621	2 621	2 621	2 621

ETUDES

Prestataire	Description	Montant Engagement	Prévision												Années ult.	TOTAL
			Réel 2 018	Réel 2 019	Réel 2 020	Prévision 2 021	Prévision 2 022	Prévision 2 023	Prévision 2 024	Prévision 2 025						
Etudes Trebaud		30 000 €	10 375 €	4 720 €	6 430 €	6 400 €										27 925 €
Etudes Collomp		5 000 €	935 €		8 425 €	17 480 €										935 €
Etudes autres		20 000 €	1 600 €	1 150 €	1 250 €	250 €	3 985 €									27 055 €
Frais divers		8 000 €														7 085 €
sous total études		63 000 €	12 910 €	5 870 €	16 105 €	24 130 €	3 985 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	63 000 €
ETUDES SPECIFIQUES																
																0 €
																0 €
																0 €
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 €	24 130 €	3 985 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	63 000 €

Envoyé en préfecture le 11/05/2022

Reçu en préfecture le 11/05/2022

Affiché le 11/05/2022



ID : 083-218300507-20220505-2022_059-DE

TRAVAUX PROVISOIRES

Nature	Description	Montant Engagement	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Années ult.	TOTAL
Maintenance des locaux Travaux divers		20 000 €		4 482 €	1 937 €	203 €	13 378 €					0 €
		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_059-DE

TRAVAUX

Nature	annee acquisition	surface	prix unitaire	Montant Encaissement	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Années ult.	TOTAL
Centre Hermes														
St Barth				96 230 €		61 153 €	2 679 €	29 819 €	2 579 €					96 230 €
Cloro				40 000 €			1 500 €	31 547 €	6 953 €					40 000 €
Vent du Sud				3 000 €					3 000 €					3 000 €
Trebaud				1 000 000 €			3 475 €	12 942 €	90 000 €	481 792 €	401 792 €			1 000 001 €
				1 139 230 €	0 €	61 153 €	7 654 €	74 308 €	102 532 €	481 792 €	401 792 €	0 €	0 €	1 139 231 €
Joseph Collomp														
				0 €										0 €
				0 €										0 €
				0 €										0 €
				0 €										0 €
				0 €										0 €
autres acquisitions														
	2018	500 m²	1 000 €	409 000 €			3 220 €		200 000 €	105 780 €	100 000 €			409 000 €
	2022	500 m²	1 000 €	401 770 €					151 770 €	200 000 €	50 000 €			401 770 €
	2020	500 m²	1 000 €	25 000 €					25 000 €					25 000 €
	2020	500 m²	1 000 €	25 000 €						25 000 €				25 000 €
	2021	500 m²	1 000 €	500 000 €					500 000 €					500 000 €
				0 €	0 €	0 €	3 220 €	0 €	878 770 €	330 780 €	150 000 €	0 €	0 €	1 360 770 €
Sous total secteur				1 360 770 €	0 €	61 153 €	10 874 €	74 308 €	979 302 €	822 572 €	551 792 €	0 €	0 €	2 500 001 €
TOTAL TRAVAUX VRD					0 €	61 153 €	10 874 €	74 308 €	979 302 €	822 572 €	551 792 €	0 €	0 €	2 500 001 €

DEPENSES SPECIFIQUES

Nature	annee acquisition	surface	prix unitaire	Montant Encaissement	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Années ult.	TOTAL
Centre Hermes														
				0 €										0 €
				0 €										0 €
				0 €										0 €
				0 €										0 €
Joseph Collomp														
				0 €										0 €
				0 €										0 €
				0 €										0 €
				0 €										0 €
autres acquisitions														
				0 €										0 €
				0 €										0 €
				0 €										0 €
				0 €										0 €
				0 €										0 €
Total dépenses spécifiques				2 500 000 €	0 €	61 153 €	10 874 €	74 308 €	979 302 €	822 572 €	551 792 €	0 €	0 €	2 500 001 €
TOTAL GENERAL					0 €	61 153 €	10 874 €	74 308 €	979 302 €	822 572 €	551 792 €	0 €	0 €	2 500 001 €

CONTRAT DE REVITALISATION ARTISANALE ET COMMERCIALE CENTRE VILLE DRAGUIGNAN



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 €	15 837 €	25 000 €	25 000 €	16 979 €	0 €	0 €	113 923 €
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 €	44 892 €	44 892 €	44 892 €	0 €	0 €	136 077 €
Honoraires sur dépenses spécifiques													
Centre Hermes	0	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 €	15 837 €	69 892 €	69 892 €	61 871 €	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_059-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_059-DE

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	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	0	0	200 000
Rémunération suivi technique	2,500%	241 578	6 039	19 428	7 810	1 061 519	1 594 184	28 908	39 855	32 357	1 284 261	32 357	1 060 460	27 012	1 060 460	35 000	875	35 000	0	0	162 381
Rémunération / gestion locative	7,0%	0	0	443	0	57 309	237 600	5 286	16 632	15 838	227 700	15 838	171 875	12 031	171 875	0	0	0	0	0	50 341
Rémunération / mise en location		0	0	0	0	79 200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rémunération cessions	0,5%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 125 000	5 625	1 125 000	5 625	1 125 000	3 375 000	16 875	3 375 000	0	0	28 125
Rémunération de clôture		241 578	31 039	44 869	32 910	1 188 028	1 831 784	59 204	81 487	78 921	2 646 961	78 921	2 377 335	69 668	2 377 335	3 410 000	42 750	3 410 000	0	0	440 847

Envoyé en préfecture le 11/05/2022

Reçu en préfecture le 11/05/2022

Affiché le 11/05/2022



ID : 083-218300507-20220505-2022_059-DE

FRAIS DIVERS

Impôts et taxes

	Taux TVA	Montant Encaissement	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Années ult.	TOTAL
Impôts fonciers	0,0%	110 000 €			12 322 €	25 000 €	40 000 €	32 678 €				110 000 €
taxe foncière	0,0%											0 €
	0,0%											0 €
	0,0%											0 €
Sous total impôts et taxes		110 000 €	0 €	0 €	12 322 €	25 000 €	40 000 €	32 678 €	0 €	0 €	0 €	110 000 €

Autres frais

Nature	Taux TVA	Montant Encaissement	0										TOTAL
			2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Années ult.	TOTAL	
divers	20,0%	20 000 €	2 340 €	802 €	6 892 €	14 761 €	3 539 €	2 427 €				30 761 €	
charges sur immeubles	20,0%	40 000 €	3 491 €	18 985 €	12 521 €	17 784 €	10 288 €					49 290 €	
communication	20,0%	24 140 €	11 550 €	3 002 €	17 311 €							13 779 €	
Loyers	20,0%	14 552 €										31 863 €	
Licence IV	20,0%	22 000 €			10 000 €	10 000 €	22 654 €		20 000 €	35 000 €		0 €	
Honoraires de commercialisation	20,0%	139 308 €	17 380 €	36 789 €	29 414 €	59 855 €	36 481 €	25 081 €	20 000 €	35 000 €		134 308 €	
sous total autres frais		260 000 €	17 380 €	36 789 €	29 414 €	59 855 €	36 481 €	25 081 €	20 000 €	35 000 €	0 €	260 000 €	

TOTAL GENERAL		370 000 €	17 380 €	36 789 €	41 736 €	84 855 €	76 481 €	57 759 €	20 000 €	35 000 €	0 €	370 000 €
----------------------	--	------------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	------------	------------------

Envoyé en préfecture le 11/05/2022

Reçu en préfecture le 11/05/2022

Affiché le 11/05/2022



ID : 083-218300507-20220505-2022_059-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 Produits divers									
	remboursement taxe foncière autres produits divers										
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_059-DE

COMMERCIALISATION CESSION

identification du lot	taux TVA	surface locaux	nombre de sdp par lot	nombre de m ² de Sdp	prix cession m ² locaux	prix cession m ² sdp	prix cession	année compro mis	année vente	2 018	2 019	2 020	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	au delà de 2026	TOTAL	
Centre Hermes																				
Centre Hermes		0 m ²		0 m ²			0 €			0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Joseph Collomp																				
Joseph Collomp		0 m ²		0 m ²			0 €			0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
autres secteurs																				
	20,00%	500 m ²		2 250 €/m ²			1 125 000 €	2023	2023	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1 125 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1 125 000 €
	20,00%	500 m ²		2 250 €/m ²			1 125 000 €	2024	2024	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1 125 000 €	0 €	0 €	0 €	1 125 000 €
	20,00%	500 m ²		2 250 €/m ²			1 125 000 €	2025	2025	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1 125 000 €	0 €	0 €	1 125 000 €
	20,00%	500 m ²		2 250 €/m ²			1 125 000 €	2025	2025	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1 125 000 €	0 €	1 125 000 €
	20,00%	500 m ²		2 250 €/m ²			1 125 000 €	2025	2025	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1 125 000 €
	20,00%	2 500 m ²		0 m ²			5 625 000 €			0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1 125 000 €	1 125 000 €	3 375 000 €	0 €	5 625 000 €
TOTAL GENERAL										0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1 125 000 €	1 125 000 €	3 375 000 €	0 €	5 625 000 €	

Envoyé en préfecture le 11/05/2022

Reçu en préfecture le 11/05/2022

Affiché le 11/05/2022



ID : 083-218300507-20220505-2022_059-DE

CONTRAT DE REVITALISATION ARTISANALE ET COMMERCIALE

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE (CRAC)

RELATIF A L'EXERCICE 2020

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



SOMMAIRE

- INTRODUCTION	P 3
- DATES CLEFS	P 3
- BILAN DE L'ANNEE 2020	P 4
- FONCIER	p 4
- TRAVAUX ET COMMERCIALISATION	p 5
- AVANCEMENT JURIDIQUE DE L'OPERATION	p 6
- BILAN FINANCIER	p 6
- PERSPECTIVES 2021	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 troisième 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 2020 et de présenter le budget et les perspectives pour l'année 2021 et au-delà.

DATÉS 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 2020

Contexte 2020 :

Le confinement général lié à l'épidémie de Covid 19 au printemps 2020 a considérablement impacté l'activité du CRAC tout au long de l'année 2020.

Toutefois, bien que ralenties, les missions principales portant sur les acquisitions foncières ont pu être menées, des travaux ont pu être réalisés malgré les difficultés rencontrées par les entreprises du bâtiment et la commercialisation des locaux a subi les effets de la disparition instantanée des flux de chalands.

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 12 février 2020, au sein de la galerie commerciale du Centre Hermès, **acquisition amiable** d'un **local commercial** d'une superficie globale de **81,81m²**. Cette acquisition concerne le local « *Estelle* » en cessation d'activité. Ce local est implanté au n°29 de la Rue Georges CISSON à Draguignan et constitue le lot de copropriété n°221, au sein de la copropriété du Centre Hermès.
- En date du 27 février 2020, **acquisition amiable** de **quatre lots de copropriété** (n°6-7-8-9) situés au n°125 de la Rue du Combat à Draguignan. Ces lots correspondent à deux logements vacants en R+2 et R+3, pour une superficie totale de **79,44 m²** et ont vocation à être intégrés à l'opération *Trabaud*. Cette acquisition intervient dans un objectif de maîtrise foncière de la parcelle, le logement du R+1 (lot n°5) avait été acquis par la SAIEM le 14 octobre 2019.
- En date du 4 novembre 2020, **acquisition par voie de préemption**, du **local commercial** « *Oudard* » d'une superficie globale de **18,63m²** et situé au n°32 de la Place du Marché. Cette acquisition intervient dans l'objectif de maintenir et renforcer le dynamisme commercial de la Place du Marché.

L'ensemble des locaux acquis en 2020 sont implantés sur les axes du parcours commercial prioritaire ainsi qu'au sein de la Galerie Commerçante du Centre Hermès, recensée comme site stratégique par le Cabinet d'études BERENICE. Une acquisition progressive et amiable des locaux commerciaux vacants de cette galerie a été convenu.

Autres acquisitions :

- En date du 23 décembre 2020, **acquisition amiable** d'un **Droit au Bail**, rattaché au local commercial situé au n°13 du Boulevard Georges CLEMENCEAU anciennement *Mlle Rêve*, d'une superficie globale de **53,65m²**. Ce local constitue le lot n°102 de la copropriété du Centre Hermès, et est mitoyen des lots 103 et 104 acquis en 2018 par la SAIEM. Cette acquisition du DAB intervient après que le bailleur du lot 102 ait donné son accord à la SAIEM pour remembrer le local avec les lots propriétés de la SAIEM.
- En date du 17 juin 2020, **acquisition par adjudication** d'une **Licence IV** suite à la liquidation judiciaire de la SARL HELICON'TOIR sous enseigne *Le Bucéphale*. Cette Licence IV a été acquise dans l'objectif de la proposer à la location pour une activité commerciale susceptible de contribuer à la redynamisation du centre-ville de Draguignan.

Au total, en 2020, 233,53m² de surfaces à vocation commerciales ont été acquises.

Soit au total depuis la mise en œuvre du CRAC en janvier 2018, 684,53m² 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

Opération TRABAUD : Des études géotechniques ont été réalisées sur les parcelles AB 946 et 947 afin de valider l'avant-projet définitif. Le permis de construire déposé par la SAIEM pour la restructuration des parcelles AB 946 et 947 a été accordé le 29 septembre 2020.

Opération CLORO : 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 MLE REVE, et pouvoir engager un référé préventif avant travaux.

2-2 TRAVAUX

Des travaux de mise en sécurité des toitures ont été réalisés sur la parcelle AB 947.

Les locaux commerciaux acquis dans la galerie commerçante du Centre Hermès ont fait l'objet de petits travaux afin de pouvoir être proposés à la commercialisation. Des travaux de petites réparations et d'entretien ont été réalisés dans les locaux acquis en 2018 et 2019.

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.

Pour les cellules commerciales acquises dans la **Galerie Commerçante du Centre 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 de commerces sous forme de « boutiques à l'essai ou pépinières de commerces ». Ces locations sont proposées sous Conventions d'Occupations Précaires.

- Le local « **Estelle** » a été loué le 1^{er} mai 2020 à l'enseigne « *Décoquelicots* » pour une activité de décoration de la maison et vente de fleurs.

- Le local « **Multiphone** » a été loué le 1^{er} juillet 2020 à l'enseigne « *Elodie Nails* » pour une activité de prothésiste ongulaire.

Les locaux acquis depuis la mise en œuvre du CRAC sont restés loués. Pas de mutation locative en 2020.

Malgré le contexte de crise sanitaire, en 2020 le manager de centre-ville de la SAIEM a accompagné près de 20 projets d'implantation qui ont débouché sur 6 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 territoire, 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.

4-2. BILAN FINANCIER DE L'OPERATION AU 31 DECEMBRE 2020

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 2020, la SAIEM a effectué, en cumul depuis le début de l'opération, 1 577 105 € HT de dépenses pour 149 417 € HT de recettes.

Dépenses :

En 2020, 482 559 € de dépenses ont été réalisées sur les postes de dépenses suivants :

- Les acquisitions foncières et autres acquisitions : les actifs acquis en 2020 représentent un montant de 217 000 € HT.
En sus des acquisitions foncières, en 2020 la SAIEM a acquis un Droit au Bail pour 55 000 € HT ainsi qu'une Licence IV pour 22 000 €
Soit un montant total d'acquisitions de 294 000 € HT
- 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 2020 représentent un montant de 117 977 € HT.

- Les travaux : les principaux travaux réalisés en 2020 ont porté sur les réparations et l'entretien des cellules de la Galerie Commercante Hermès ainsi que sur les travaux de mise en sécurité des immeubles acquis.

Les honoraires correspondent à la mission de maîtrise d'œuvre lancée pour l'Opération TRABAUD.

Les dépenses en travaux réalisés en 2020 représentent un montant de 37 673 € HT dont 26.798 € HT d'honoraires.

- Les frais de rémunération de l'opérateur : Les frais de rémunération sur travaux et de pilotage d'un montant de 32 910 € HT ont été comptabilisés au profit de la SAIEM.

Recettes :

Les recettes de l'année 2020 résultent des **recettes locatives pour un montant de 18 342€.**

Le décret n° 2020-249 du 14 mars 2020 a imposé la fermeture administrative de tous les commerces « non essentiels ». Aussi, les activités commerciales locataires de la SAIEM au 14 mars 2020 ont été soumises à fermeture administrative. **Une exonération de deux mois de loyers a été convenue, à titre exceptionnel, aux locataires de locaux commerciaux.**

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 Druguignan 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 interviendra en 2021, constituera l'apport visé à l'article 17-3 du CRAC et fera l'objet d'un avenant n°1 au contrat afin de définir les modalités de participation de la Ville de Druguignan.

Aussi, en 2020, la SAIEM n'a pas perçu de participation financière de la Ville de Druguignan en numéraire.

4-3. BILAN FINANCIER PREVISIONNEL DE L'OPERATION AU 31 DECEMBRE 2021

Le budget prévisionnel pour l'année 2021, 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 2021 sont estimées à 1 151 312€ €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 2021 sont estimées à 431 559 € HT dont 57 309 € HT de recettes locatives.