

CONCESSION DE SERVICES –
ACQUISITION ET EXPLOITATION
DE LA GALERIE COMMERCIALE
« CARRE LOUVAIN » A
SARREGUEMINES

VOLET 2
Données financières



➤ Créateur de cadre de vie

SOMMAIRE

1. COMPTES PREVISIONNELS D'EXPLOITATION

(VOIR EGALEMENT DOCUMENT JOINT EN FORMAT EXCEL)

2. POLITIQUE TARIFAIRE DETAILLEE

3. REDEVANCE VERSEE

1

1. COMPTES PREVISIONNELS D'EXPLOITATION (VOIR EGALEMENT DOCUMENT JOINT EN FORMAT EXCEL)

COMPTES PREVISIONNELS D'EXPLOITATION



SOMMAIRE

1. Dépenses	3
2. Recettes	9
3. Solde	11



1. Dépenses	3
1.1 Dépenses d'investissement	3
a. Acquisitions foncières	3
b. Etudes générales	4
c. Travaux et honoraires techniques	5
d. Frais divers	5
e. Frais de gestion	5
1.2 Dépenses d'exploitation	6
a. Charges récupérables	6
b. Charges non récupérables	6
c. Charges calculés	6
d. Frais financiers	7
e. L'impôt sur les sociétés	7

Le projet de bilan financier prévisionnel est établi sur la base de la programmation commerciale envisagée et présentée en annexe et l'enseigne LECLERC preneur de l'espace « alimentaire ».

Il porte sur le rajeunissement de la galerie commerçant « Carré Louvain » puis sa mise en location en 16 cellules commerciales d'une surface locative totale de 2479m²

Notre proposition prévoit l'acquisition de la galerie commerciale, la réalisation des études, la réalisation des aménagements et des équipements, ainsi que la gestion locative.

Notre proposition de contrat porte sur une durée de 20 ans (2021 à 2040).

Le modèle économique proposé a été construit avec une stratégie commerciale basée sur le dynamisme et le potentiel d'attractivité de la surface alimentaire.

Les relations entre le futur concessionnaire et l'enseigne qui sera retenue pour l'acquisition de ladite surface seront déterminantes pour l'avenir de la Galerie commerciale et pour la revitalisation du centre-ville de SARREGUEMINES.

A la demande de Ville, nous avons analysé les stratégies des 2 acquéreurs potentiel et nous avons remis nos analyses et notre préconisation.

Nous avons donc établi le compte d'exploitation prévisionnel ci-joint en retenant le choix de l'enseigne LECLERC qui présente les meilleures garanties, expériences et motivations pour la meilleure réussite de la Galerie commerciale.

Si l'enseigne INTERMARCHE devait être retenue, notre prise de risque présentée dans notre offre devra faire l'objet de renégociation.

1. Dépenses

1.1 Dépenses d'investissement

a. Acquisitions foncières

Le patrimoine nécessaire pour mener à bien l'opération est exclusivement détenue par la société EDISSIMMO.

L'acquisition tient compte du prix d'achat fixé à **1 759 000 €** payable à la signature de l'acte d'acquisition.

Les frais notariés sont évalués à 7% du prix d'achat soit **123 130 €**.

Le montant total des acquisitions foncières prévisionnelles s'élève donc à **1 882 130 € HT**.

b. Etudes générales

Il s'agit des dépenses d'études nécessaires à :

- La définition de la programmation commerciale,
- Les préconisations techniques pour réaménager la galerie,
- La définition des modalités de gestion locative,
- L'assistance à l'appel à candidatures.

Le montant prévisionnel des dépenses de ce poste s'élève à **100 000 € HT.**

c. Travaux et honoraires techniques

Ce poste détaille la réalisation des travaux nécessaires à la rénovation de la galerie commerciale
Les éléments chiffrés prévoient :

- **Des travaux de rajeunissement** de la galerie commerciale et de certaines cellules pour un montant de **500 000 € HT**,
- **Des provisions pour travaux** pour **50 000 € HT**,
- **Une provision pour aléas** pour montant de **20 000 € HT**,
- **Des honoraires techniques** qui sont constitués des dépenses relatives aux prestations de maîtrise d'œuvre, de coordination sécurité et de contrôle technique pour un montant de **61 800 € HT**.

Ce poste constructions (travaux + honoraires techniques) **s'élève à 631 800 € HT**.

d. Frais divers

Ce poste concerne :

- **Les charges** inhérentes à l'acquisition et à la rénovation de la galerie (Publication, reprographie, assurance DO et TRC...) pour un montant de **8 500 €**,

e. Frais de gestion

Ce poste concerne :

- **La rémunération du concessionnaire** inhérent à l'acquisition de la galerie et au suivi du chantier de rénovation représentant 4% des dépenses TTC d'achat et de rénovation du patrimoine soit un montant total de **111 741 € HT**.

Soit un investissement budgété total de 2 734 171 € HT

1.2 Dépenses d'exploitation

a. Charges récupérables

Ce poste concerne :

- **Les charges de copropriétés** estimées à 165 000€ HT par an (base 2021) et qui subissent un taux d'inflation annuel de 1%. Ces charges sont refacturables aux locataires.
- **La taxe foncière** estimée à 30 000€ HT par an (base 2021) et qui subit un taux d'inflation annuel de 1%. Ces charges sont refacturables aux locataires.

Ce poste « charges récupérables » s'élève à 4 293 706 € HT.

b. Charges non récupérables

La rémunération du concessionnaire sur 20 ans se décompose ainsi :

- 7 % du montant des loyers et charges TTC facturées.
- Une rémunération forfaitaire annuel pour frais de gestion administrative, financière et comptable de l'opération 10 000 €
- Une rémunération annuelle pour la gestion de la commercialisation et de l'animation de la galerie commerciale

Les autres charges non récupérables sont :

- L'assurance de la galerie estimée à 1% du montant de l'investissement soit **546 834€**
- **495 000€** de dépenses d'entretien maintenance sur 20 ans.
- **230 000€** d'honoraires auprès de tiers liées à des dépenses de commercialisation et d'animation
- La redevance du concédant d'un montant de **50% du résultat avant impôt** (déduction faite des pertes antérieures).

c. Charges calculés

Il s'agit des dotations aux amortissements.

En comptabilité, l'amortissement consiste à constater la perte de valeur de l'immobilisation du fait de son utilisation (« usure »).

Au vu du plan d'amortissement retenu, le total des dotations aux amortissements sur 20 ans s'élève à **1 907 337 €**.

La valeur nette comptable de la galerie, après 20 d'exploitation, ressort donc à 826 834€.

d. Frais financiers

Il s'agit des frais financiers générés par la mise en place d'un emprunt bancaire nécessaire à l'engagement et à la réalisation de l'opération :

- Mobilisation d'un emprunt d'un montant de 2 734 171 € en 2021 remboursés sur 20 ans au taux de 2%

Les frais financiers liés à la mobilisation de ce financement s'élèvent à **610 087 €**.

e. L'impôt sur les sociétés

Au vu des résultats cumulés positifs dégagés par l'exploitation de la galerie, la charge d'impôt sur les sociétés sur 20 ans s'élève à **242 008 €**.

2

2. Recettes

Recettes locatives

Participation des copropriétaires

Cession

9

9

9

9

2. Recettes

Les recettes de la concession reposent sur les recettes locatives, la participation du supermarché aux travaux de rénovations de l'allée centrale de la galerie et à la cession de celle-ci en fin de concession.

Recettes locatives

Il s'agit de la principale ressource financière de la concession et dont le produit va en croissant au fur et à mesure des années d'exploitation de la galerie.

Le montant prévisionnel des recettes locatives s'élève à 8 138 764 € sur la durée de l'opération auquel il convient de rajouter la refacturation des charges à hauteur de 3 212 939 €, soit un montant prévisionnel de recettes locatives de **11 351 703 €**.

Ce montant est obtenu en retenant comme hypothèse :

- Un loyer cible à 3 ans de 185€/m² (avec un démarrage à 165€/m² hors charges),
- Une inflation des loyers de 1% par an,
- Une pondération des loyers pouvant varier de -10% à +15% en fonction de la localisation de la cellule commerciales,
- Un taux d'impayé moyen de 15%,
- Un taux d'occupation variant en fonction de la localisation et de la vocation de la cellule commerciales,

Participation des copropriétaires

Le bilan financier intègre une recette exceptionnelle de **200 000€** correspondant à une participation des autres propriétaires (particulièrement le supermarché) à la rénovation de la galerie marchande.

Cette participation devra faire l'objet de négociations avec les autres propriétaires qui bénéficieront, au même titre que les autres cellules commerciales, du rajeunissement de la galerie.

Cette participation est un élément essentiel dans l'équilibre économique du modèle les premières années.

Cession

Le bilan financier intègre en termes de recettes le produit lié à la cession du bien immobilier à la Ville de SARREGUEMINES.

Le prix de cession est évalué à **826 834€** et représente la valeur nette comptable de la galerie après 20 ans d'exploitation.

3

3. Solde

11

3. Solde

Le bilan financier prévisionnel est bénéficiaire à hauteur de **646 310 € HT. Après reversement des redevances à la Ville.**

Metz, le 15 SEP. 2020

Le Directeur Général

Jérôme BARRIER

2

2. POLITIQUE TARIFAIRE DETAILLEE

POLITIQUE DE GESTION LOCATIVE DES CELLULES COMMERCIALES



Concession de service
Galerie commerciale « Carré Louvain »

ESTIMATION DES VALEURS LOCATIVES

- Référentiel de loyers (centre-ville)

Estimation rapide réalisée par sondage en ligne en juillet 2020

Localisation	surface totale indiquée (m ²)	valeur locative (€/mois)	valeur locative (€/an/HT/HC)	valeur locative (€/m ² /an/HT/HC)	Source – site web
Rue Pasteur	30	540 €	6 480 €	216 €	Bienici
Centre-ville	132	1 320 €	15 840 €	120 €	Avendrealouer
14 Rue Charles Utzschneider	115	690 €	8 280 €	72 €	Fnaim
Centre-ville	35	550 €	6 600 €	189 €	Leboncoin
Centre-ville	150	1 300 €	15 600 €	104 €	Leboncoin
Centre-ville	53	685 €	8 220 €	155 €	Bienici
				143 €	

Valeur locative moyenne non pondérée de centre-ville : 143€/m²/HT/HC

Coefficient plancher de pondération en fonction de la configuration des locaux et de leur commercialité : + 15 %, soit **165 €/m²/HT/HC** (surfaces pondérées < surfaces totales : une réfaction de principe est calculée sur les zones de réserve et les locaux techniques).

• Loyers potentiels galerie commerciale Carré Louvain

Détermination de la valeur locative pivot

Rappel : valeur CBRE (calculée sur la base du loyer du local Jules, qui n'a pas fait l'objet d'un allègement) : **180€/m²/ HT/HC**, supérieure à celle du centre-ville

Compte tenu de la moindre commercialité de la galerie, même compensée par une remise en état et l'arrivée de Leclerc, nous proposons, pour booster l'attractivité du Carré Louvain, de rester sur une valeur pivot équivalente à celle du centre-ville: **soit 165 €/m²/HT/HC**

Ce positionnement prudentiel paraît préférable dans un contexte post-covid où une baisse des loyers et une hausse de la vacance commerciale sont probables. Bien évidemment, ce choix d'un loyer en fourchette basse du marché, qui correspond à l'esprit de la concession de services et à un objectif d'intérêt général, doit trouver sa contrepartie dans l'équilibre économique de la concession, à négocier avec la ville.

Pondération en fonction de la surface et de la commercialité

La pondération des loyers envisagée par CBRE dans la galerie commerciale Carré Louvain nous semble pertinente sauf pour les lots 4/6/8/10 et 12, dont la configuration en large vitrine nous paraît pas handicapante, compte tenu de la programmation proposée (services, alimentation, objets...: peu de stockage, pas de zone d'essayage, vitrine ouverte)

PRECONISATIONS

- ✓ Une pondération pour tenir compte de la taille des cellules :
 - ✓ +15% pour celles <100 m²
 - ✓ -10% pour celles >200 m²
- ✓ Une pondération pour tenir compte de la localisation et configuration des cellules :
 - ✓ +30% pour la cellule Sephora (lot 1) bénéficiant d'une vitrine sur rue
 - ✓ -20% pour les lots 4/6/8/10 et 12, compte tenu de leur configuration avec un proportion de vitrine trop importante rendant l'aménagement plus compliqué
 - ✓ +10% pour les cellules situées en front de caisse et proche de la future MS (lots 19 et 21)

PRECONISATION

- ✓ Nous considérons que les contraintes d'aménagement des locaux au vu de la longueur des vitrines sont à relativiser en fonction de la programmation commerciale actualisée.
→ **Préconisation Semaest : - 10 % pour les lots 4/6/8/10 et 12 au lieu de - 20 % (CBRE)**

Estimation des loyers pondérés

N° Cellule	Enseigne	Surface m ²	Loyer m ² /HT/HC/an pratiqué	Valeur locative an/HT/HC			
1	Sephora	252	295 €	74 340 €			
4	DPAM	103	265 €	27 321 €			
11	Jules	190	184 €	34 960 €			
5	Esprit	206	198 €	40 788 €			
N° Cellule	Enseigne	Surface m ²	Loyer cible m ² /HT/HC	Pondération appliquée		Valeur locative pondéré m ² /an/HT/HC	Valeur locative pondéré an/HT/HC
3	vacant	55	165 €	15%		190 €	10 436 €
6	vacant	119	165 €		-10%	149 €	17 672 €
7	vacant	173	165 €			165 €	28 545 €
8	vacant	125	165 €		-10%	149 €	18 563 €
9	vacant	89	165 €	15%		190 €	16 888 €
10	vacant	62	165 €	15%	-10%	173 €	10 742 €
12	vacant	77	165 €	15%	-10%	173 €	13 340 €
13	vacant	197	165 €			165 €	32 505 €
15	vacant	196	165 €			165 €	32 340 €
17	vacant	277	165 €		-10%	149 €	41 135 €
19	vacant	201	165 €	10%		182 €	36 482 €
21	vacant	157	165 €	10%		182 €	28 496 €

- **Allégement de loyer**

Il sera nécessaire de recalculer l'allégement de loyer (et le montant de la réversion proposée) pour les locataires occupants en fonction du nouveau loyer cible.

Point de négociation avec la ville :

La hausse du montant de réversion entraînée par l'ajustement des loyers pourra servir de levier de négociation de la concession de services avec la ville de Sarreguemines.

- **Franchise de loyer/ loyer progressif**

Il ressort de l'étude CBRE que « *Le bailleur ne semble pas avoir accordé d'aménagement de loyers permettant aux locataires de lancer sereinement leurs activités* ».

Nous préconisons soit :

- une franchise de loyer de 1 à 6 mois pour l'ensemble des futurs locataires de la galerie à partir de la date de signature du bail.

- un loyer progressif sur trois ans avec un loyer cible l'année N de 165 €/an/m²/HT/HC qui atteindra l'année N+2 180 €/an/m²/HT/HC.

La franchise de loyer correspond à la gratuité de loyer dont la durée est négociée entre les parties, et qui ne porte que sur le loyer en principal, les charges et taxes restant dues durant cette période.

• Pistes d'optimisation de la valorisation locative :

PRODUITS D'EXPLOITATION	
Loyers	165 €/an/m²/HC/HC à ventiler en fonction des surfaces
Charges récupérées	75 à 100% selon le type de charges nature et montant des charges à examiner lors de la concession en fonction des clauses de baux et de la cible des travaux (galerie, locaux...)
Rédaction d'acte	Montant fixe à négocier
Participation à la valorisation du fonds	10-15 % de la valeur de cession du fonds de commerce
CHARGES D'EXPLOITATION	
Provisions sur Impayés	Estimation prudentielle : 15 % des produits d'exploitation (loyer et charges locatives et refacturables)
Charges directes d'exploitation	(syndic, assurances, clés, entretien, rénovation....)
Honoraires de commercialisation preneur	5 à 10 % loyer annuel
Coût de la vacance	Manque à gagner estimé: vacance cible 10 % des loyers des surfaces vacantes
Franchise sur loyer pour les nouveaux locataires	1 à 6 mois à apprécier en fonction du chiffre d'affaires et des travaux à engager par le preneur

Metz, le

15 SEP. 2020

Le Directeur Général

Jérôme BARRIER

3

3. REDEVANCE VERSEE

REDEVANCE VERSEE PAR LE CONCESSIONNAIRE

PRIX DE RACHAT DES ACTIFS A LA FIN DE LA CONCESSION



PROPOSITION DE REDEVANCE VERSEE PAR LE CONCESSIONNAIRE A LA VILLE DE SARREGUEMINES

SEBL Grand Est propose d'intéresser la ville de Sarreguemines aux résultats de la concession.

Le Compte d'exploitation prévisionnel prévoit un résultat positif de l'opération à l'issue de la concession.

SEBL Grand Est propose une redevance correspondant au reversement de 50% du bénéfice sous condition d'un encadrement du risque qui sera défini dans la convention de concession.

En l'état, SEBL Grand Est envisage de porter le risque financier de l'opération à hauteur de 500 000 € de pertes cumulées sur la durée du contrat.

PROPOSITION DE PRIX DE RACHAT DES ACTIFS (BIENS DE REPRISE)

SEBL Grand Est propose à la Ville de SARREGUEMINES le rachat des actifs (bien de reprise) à la valeur nette comptable à l'issue de la concession soit au prix de 826 834€.

MODALITES DE VERSEMENT DE LA REDEVANCE ET DU PAIEMENT DES ACTIFS

Le versement de la redevance et du prix des actifs sont étroitement liés. Les flux financiers peuvent se faire soit en fin de concession soit annuellement sous la forme d'un acompte.

SEBL Grand Est propose de retenir la 2^{ème} solution c'est-à-dire sous la forme d'un acompte annuel.

Metz, le 15 SEP. 2020

Le Directeur Général

Jérôme BARRIER

