

Restructuration du Centre d'Activités Nouvelles à Dole Concession de services et de travaux

Mise a jour du : 11/12/2023

DONNEES		surface utile corrigée : 2 012 m²	
Montant global du bilan prévisionnel	2 649	Amortissement de l'investissement par composants	
Total intérêt intégré à l'investissement		durée	répartition
Montant réel de l'investissement	2 649	tx amort	répart immo
Participation Grand Dole	500	répart subv	Amort/an
Subvention Région		Sub/an	
subvention Etat	700		
Subvention Département	500		
Total subvention-participation amortissable	1 700		
Investissement net Total	949		
Fonds propres :	10%		
Acquisitions (foncier)			
EMPRUNT :	Montant : 1 054		
	Taux de l'emprunt : 4,80%		
Durée de l'emprunt	15 ans		
	dont différé d'emprunt :		
	Taux court terme : 4,00%		

Loyer k€ TTC : 121



Société Publique Locale
SPL G2D39
Grand Dole Développement 39

HYPOTHESES

LOYERS :	Loyer /mois	U ou m²	€/m²/an	(K€/an)
		2012 m²	50€ht/m²	
Location à partir de l'année 13 : baisse de		0%	50€ht/m²	
LOYER annuel (moyenne) :	50,0 €/m² de Surface Utile Corrigée			101

Impôt foncier total :	15 €/m²/an	30,18 K€
Charges de fonctionnement :		40 K€/an
base charges annuelles	20 €/m²/an	
Provisions aléas locatifs		
Frais de gestion admin. et comptable	2%	
Frais de Rem SPL	5%	
Taux des PGE	0,5%	
Application de la PGE à partir de la :	6 Année(s)	
Risque de vacance et impayés	année 1 : année 2 : année 10 : années 11 et plus :	
Indexations	indexation des charges :	1,2%
	indexation de la PGE :	1,2%
	indexation des loyers :	1,0%

PREVISIONNEL en k€ HT

ANNEES	SHON	Prix/m²	Réalisé	Prévisions																				
			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	
INVESTISSEMENT NET			1 799	-850																				
PRODUIT D'INVESTISSEMENT			850	850																				
SUBVENTION D'INVESTISSEMENT			350	850																				
Subvention Région																								
subvention Etat			350	350																				
Subvention Département				500																				
PARTICIPATIONS			500																					
Grand Dole			500																					
COUT d'INVESTISSEMENT			2 649																					
ACQUISITION			2 649																					
IMMOBILISATION			2 649																					
Opération			2 649																					
Frais portage financier Immobilisé																								
PRODUITS DE GESTION (avec aléas locatifs)				60	81	103	104																	
PRODUITS DE GESTION (hors aléas locatifs)		Moyenne des loyers		101	102	103	104																	
Loyer		50,00 € ht/ m²SU corrigée		101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	116	117	118	119	120	122	
Perte de loyer				40	20																			
CHARGES DE GESTION				98	60	53	50	48	45	42	39	36	32	29	25	21	18	14	9	8	8	8	9	
FRAIS FINANCIERS				86	48	46	43	40	37	34	31	28	25	21	17	13	9	5	1					
Frais financiers sur court terme		4,00%		36																				
Frais financiers sur emprunt		4,80%		51	48	46	43	40	37	34	31	28	25	21	17	13	9	5	1	1				
FRAIS DE GESTION ET DIVERS				12	12	7	7	7	7	7	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	9	
Rémunération SPL		5%		5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	
Gestion administrative et comptable - charge de gestion de la structure de portage		2%		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
Reprises années 1 et 2				5	5																			
FRAIS SUR LOCAUX VACANTS																								
Frais non récupérables sur locaux vacants																								
Frais non récupérables sur locaux vacants cumulés																								
EBE				-38	21	50	53	57	61	65	69	73	78	82	87	92	97	102	107	110	111	112	113	
RESULTATS CUMULES																								
EBE CUMULE				-38	-17	33	86	143	204	269	338	411	489	571	658	750	847	949	1 057	1 167	1 277	1 389	1 502	
Dotations aux amortissements (en -)				-109	-109	-109	-109	-109	-109	-109	-109	-109	-109	-109	-109	-109	-65	-65	-65	-56	-56	-56	-56	
Amortissements subventions/participations (en +)				+70	+70	+70	+70	+70	+70	+70	+70	+70	+70	+70	+70	+70	+41	+41	+41	+36	+36	+36	+36	
PGE (en -)		2031									-13	-13	-14	-14	-14	-14	-14	-15	-15	-15	-15	-15	-15	
RESULTAT D'OPERATION BRUT				-77	-18	11	14	18	22	13	17	21	25	30	34	39	59	64	70	75	76	77	78	
IMPOT SOCIETE																								
RESULTAT NET				-77	-18	11	14	18	22	13	17	21	25	30	34	39	59	64	70	75	76	77	78	
RESULTAT NET CUMULE				-77	-95	-84	-70	-52	-30	-17	-1	29	45	75	109	148	208	272	341	416	492	569	648	
FINANCEMENT																								
Emprunts reçus			1 054																					
Emprunt LT remboursé				-50	-52	-54	-57	-60	-63	-66	-69	-72	-76	-79	-83	-87	-91	-96						
Fonds propres (en++)			95																					
Dépôt de garantie (en +/-)																								
TRESORERIE ANNUELLE				-650	762	-31	-5	-4	-3	-2	-14	-13	-12	-11	-10	-9	-9	-8	93	95	96	97	98	
TRESORERIE CUMULEE				-650	112	81	77	73	70	68	54	41	28	17	6	-4	-13	-22	-30	63	158	253	350	448
VNC seule				2 540	2 432	2 323	2 214	2 106	1 997	1 888	1 779	1 671	1 562	1 453	1 345	1 236	1 171	1 107	1 042	987	931	875	820	
Subvention nette				-1 630	-1 560	-1 491	-1 421	-1 351	-1 281	-1 212	-1 142	-1 072	-1 002	-933	-863	-793	-752	-710	-669	-633	-597	-562	-526	
VNC nette de subventions/participation non amorties				910	871	832	793	754	715	676	637	599	560	521	482	443	420	397	373	353	334	314	294	
ANNEES				2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	

