

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

Conseil Municipal de la Ville de Dijon

Séance du 3 novembre 2008

**MAIRIE DE DIJON**

**Président** : M. REBSAMEN  
**Secrétaire** : M. BORDAT  
**Membres présents** : M. MILLOT - Mme POPARD - M. MAGLICA - M. DESEILLE - M. MASSON - Mme DILLENSEGER - M. MARTIN - Mme DURNERIN - M. GERVAIS - M. GRANDGUILLAUME - Mme METGE - M. DUPIRE - Mme REVEL-LEFEVRE - Mme AVENA - M. MEKHANTAR - Mme BIOT - Mme MARTIN - Mlle KOENDERS - Mme DURNET-ARCHERAY - Mme GARRET - Mme BLETTY - M. MARCHAND - M. JULIEN - M. PIAN - Mme TROUWBORST - Mme LEMOUZY - M. DELVALEE - M. IZIMER - Mme ROY - Mme TRUCHOT-DESSOLLE - M. PRIBETICH - Mme HERVIEU - Mme BERNARD - M. LOUIS - M. BERTHIER - M. BEKHTAOUI - Mlle MODDE - Mlle MASLOUHI - Mlle CHEVALIER - M. EL HASSOUNI - Mme JUBAN - Mme MILLE - Mme GAUTHIE - Mme CHATILLON - M. BROCHERIEUX - M. DUGOURD - M. AYACHE - Mme VANDRIESSE  
**Membres excusés** : Mme TENENBAUM (pouvoir M. MILLOT) - M. BERTELOOT (pouvoir Mme MARTIN) - M. ALLAERT (pouvoir Mme METGE) - M. HELIE (pouvoir M. AYACHE) - M. OUAZANA (pouvoir M. DUGOURD)  
**Membres absents** :

## OBJET DE LA DELIBERATION

**Opération de Renouvellement Urbain des Grésilles - Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Espace Champollion » - Société d'Economie Mixte d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise (SEMAAD) - Construction d'un supermarché - Compte rendu financier au 31 décembre 2007**

Mlle Koenders, au nom des commissions de l'écologie urbaine, et des finances, de la modernisation du service public et du personnel, expose:

Mesdames, Messieurs,

En application de l'article L. 1523-3 du code général des collectivités territoriales et de l'article 10 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, Monsieur le Directeur Général de la Société d'Economie Mixte d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise (SEMAAD) m'a adressé le compte rendu financier de la construction d'un supermarché dans la ZAC « Espace Champollion », établi à la date du 31 décembre 2007.

Les principaux éléments de ce document sont soumis à l'approbation du Conseil Municipal.

Il convient tout d'abord de rappeler que le Conseil Municipal, au cours de sa réunion du 2 février 2004, a décidé la conclusion, entre la Ville et la SEMAAD, d'une convention publique d'aménagement pour la réalisation et la gestion d'un bâtiment commercial et de ses annexes sur l'îlot A de la ZAC « Espace Champollion ».

Il s'agissait de renforcer l'armature commerciale du quartier, qui constitue l'un des objectifs de l'Opération de Renouvellement Urbain ; en effet, depuis la fermeture de la supérette du centre commercial des Grésilles, la réimplantation d'une surface alimentaire s'est imposée, notamment pour les raisons suivantes :

- maintien, pour la satisfaction des habitants du quartier, de commerces de proximité,
- arrivée, à terme, de quatre cents nouveaux salariés sur le site, susceptibles de rechercher une offre commerciale,
- réalisation de nouveaux équipements publics de nature à générer un flux de visiteurs nouveaux,
- nouvelle desserte du quartier par des voies routières passantes à l'origine d'un flux de véhicules important.

Le montage immobilier proposé était le suivant : construction de l'immeuble par la SEMAAD propriétaire et location à la société Prodim pour la création d'une surface alimentaire sous l'enseigne « Shopi ».

Par décision du 18 décembre 2003, la commission départementale d'équipement commercial a autorisé la société Prodim à créer une surface alimentaire de 537 m<sup>2</sup> de surface de vente sous l'enseigne « Shopi ».

Le projet a fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée le 26 février 2004, pour la construction d'un bâtiment à usage commercial de 992 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

Le permis de construire a été délivré le 16 avril 2004 ; un bail a été signé, le 16 juin 2004, entre la SEMAAD, propriétaire du bâtiment, et la société Prodim Est, locataire.

Les travaux de construction et les aménagements extérieurs ont été réalisés entre le 18 mai et le 31 décembre 2004.

Dans le cadre du bail commercial, la SEMAAD s'était engagée à louer un bâtiment clos et couvert comprenant le cloisonnement en murs porteurs, la dalle de béton brute et l'amenée des différents réseaux ; elle a également pris en charge l'intégralité des aménagements extérieurs (trente-sept places de parkings, espaces verts et plantations, abris « vélos » et « caddies », portails manuels, etc.), l'entretien des espaces extérieurs étant à la charge du locataire.

Le supermarché a ouvert ses portes au public le 25 novembre 2004.

Le bilan d'investissement de l'opération de construction s'élève à la somme de 966 366,58 € HT, ainsi répartie :

- achat du terrain : 206 640 € HT,
- travaux de construction : 543 570, 87 € HT,
- rémunération de la SEMAAD : 56 128, 06 € HT,
- frais annexes de gardiennage : 68 513, 36 € HT,
- honoraires techniques et d'études : 52 326,41 € HT,
- frais divers (taxes, assurances, imprévus, etc) : 39 187,88 € HT.

Ce prix de revient est sensiblement inférieur à l'estimation prévisionnelle des travaux, qui était à l'origine de 1 070 000 € HT.

Le financement de l'opération a été assuré dans les conditions suivantes :

- Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine :	290 424 €
- Ville de Dijon :	93 368,75 €
- Région Bourgogne :	90 220,00 €
- Prêt CDC « renouvellement urbain » :	200 000,00 €
- Prêt CDC « projet urbain » :	296 000,00 €

A la date du 31 décembre 2007, la totalité des subventions avait été perçue.

Le compte d'exploitation arrêté au 31 décembre 2007 laisse apparaître un montant de dépenses de 196 296 € et un cumul de produits de 185 270 €, soit un résultat net de - 11 026 €.

En ce qui concerne les charges, les principaux postes sont les suivants :

- amortissement technique : 85 231 € ; il s'agit de l'amortissement du prix de revient de l'immeuble ; il correspond à la durée de la convention publique d'aménagement, soit trente et un ans ;
- frais financiers sur emprunts : 53 677 € ; ils correspondent aux intérêts liés aux emprunts contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- provision pour charges : 47 692 € ; ce poste regroupe toutes les charges et provisions afférentes à l'immeuble, notamment les travaux d'entretien et de réparation ainsi que la taxe foncière.

Les produits sont les suivants :

- loyers : 100 333 € ; en légère baisse par rapport aux prévisions compte tenu de la signature d'un bail précaire le 8 octobre 2007 ramenant le loyer annuel à la somme de 24 000 € HT ;
- amortissement de la subvention globale : 51 809 € ;
- charges remboursées, produits financiers : 33 128 € ; la taxe foncière est remboursée, chaque année, par la société PRODIM, conformément au bail ; les produits financiers proviennent de placements des excédents de trésorerie.

Il convient de signaler que, par lettre du 23 janvier 2007, la société Prodim a dénoncé le bail conclu entre elle et la SEMAAD le 16 juin 2004, faute de chiffre d'affaire suffisant pour poursuivre l'activité commerciale du magasin Shopi.

La dénonciation du bail a été prononcée le 8 octobre 2007 et un bail précaire a été signé à la même date pour permettre à la Ville et à la SEMAAD de retrouver un repreneur de la surface commerciale, ce bail précaire a pris fin le 30 juin 2008 et comportait les conditions suivantes :

- loyer annuel fixé à 24 000 € HT,
- taxe foncière à la charge du bailleur.

Les conditions de ce bail précaire ne remettent pas en cause l'équilibre de l'opération à échéance de la concession. Par contre, le magasin a connu une période de vacance. Il devrait rouvrir à la fin du mois de novembre de cette année, sous la nouvelle enseigne commerciale « Lidl ».

Dans la mesure où le compte prévisionnel d'exploitation a prévu quelques périodes de vacances sur la durée de l'amortissement du supermarché, l'équilibre général de l'opération n'est pour l'instant pas en cause.

Si vous suivez l'avis favorable de vos commissions de l'écologie urbaine, et des finances, de la modernisation du service public et du personnel, je vous demanderai, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir approuver le compte rendu financier de la construction, par la Société d'Economie Mixte de l'Agglomération Dijonnaise (SEMAAD), d'un supermarché, dans la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Espace Champollion », arrêté à la date du 31 décembre 2007.

**RAPPORT ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ**

Pour Extrait Conforme  
Le Maire,  
Pour le Maire, le Premier Adjoint,

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR  
Déposé le :

12 NOV. 2008



Alain MILLOT

PUBLIÉ LE 12/11/08