

PROTOCOLE DE RESILIATION ANTICIPEE

CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT DU 27 AVRIL 2004

ORU DES GRESILLES – ZAC ESPACE CHAMPOLION – ILOT A

ENTRE :

La Ville de Dijon, dont le siège est sis place de la Libération – 21000 DIJON, représentée par Monsieur Georges MAGLICA, adjoint au maire délégué aux finances et aux affaires juridiques, agissant en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du 17 décembre 2018.

Ci-après dénommée : « **la Ville de Dijon** »

D'UNE PART

ET :

La Société Est Métropoles (S.E.M), au capital de 600 000 Euros, dont le siège social est situé 8 rue Marcel Dassault – CS 21079 Dijon Cedex, inscrite au Registre du commerce et des sociétés de Dijon sous le numéro 016150419, s'étant substituée à la Société d'Economie Mixte d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise (SEMAAD), suite à la cession en 2016 des 23 422 actions publiques au profit de la Caisse d'Epargne de Bourgogne Franche-Comté.

Représentée par son Président Directeur Général, Monsieur Thierry COURSIN, agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la SEM en date du 7 décembre 2018.

Ci-après dénommée « **la S.E.M** » ou « **le Concessionnaire** ».

D'AUTRE PART

Ci-après dénommées ensemble « **les Parties** »

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

1. Le Quartier des Grésilles de la Ville de Dijon a été inscrit au programme des opérations de renouvellement urbain par décision du Comité interministériel des Villes du 1^{er} octobre 2001, à la suite d'une demande formulée en ce sens par la Ville de Dijon, dans le cadre d'une délibération de son conseil municipal du 25 juin 2001.

Dans ce cadre, la Ville de Dijon désirait modifier en profondeur l'image du quartier des Grésilles afin d'assurer durablement son intégration urbaine et d'y renforcer l'armature commerciale en y implantant une surface alimentaire.

A l'issue d'une procédure de publicité et de mise en concurrence, la Ville de Dijon a désigné la Société d'Economie Mixte d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise (ci-après « **SEMAAD** ») en qualité d'aménageur de la zone par délibération de son conseil municipal du 2 février 2004.

Il convient de préciser à ce stade que la SEMAAD a été créée en 1961 et constituait une société d'économie mixte locale, dédiée à l'aménagement de quartiers d'habitat et d'activités, à la construction et à l'exploitation de bâtiments et d'équipements publics clefs en mains et à la prestation de services et qui comprenait, jusqu'à sa transformation en société anonyme de droit privé classique en 2016, des actionnaires tant publics (dont la Ville de Dijon) que privés.

2. Une convention publique d'aménagement a été conclue entre la Ville de Dijon et la SEMAAD, le 27 avril 2004, pour une durée de 31 ans (ci-après « **la Convention** »).

L'Opération vise précisément l'aménagement d'un îlot d'une superficie de 3 444 m² - lot A de la ZAC Espace Champollion - destiné à accueillir une surface alimentaire, des locaux annexes, un parking extérieur et des espaces verts d'accompagnement (ci-après « **l'Opération** »).

3. Les travaux de construction et les aménagements extérieurs induits par l'Opération concédée ont été réalisés par la SEMAAD entre le 18 mai et le 31 décembre 2004.

Puis, un bail commercial a été conclu entre la SEMAAD et la société PRODIM et un supermarché a ouvert le 25 novembre 2004 sous l'enseigne SHOPI.

Suite au congé donné par la société PRODIM, la SEMAAD a ensuite conclu un nouveau bail commercial avec la société LIDL le 19 septembre 2008.

La société LIDL ayant par la suite signifié son congé, un nouveau bail commercial en date du 21 octobre 2015 a été conclu entre la SEMAAD et la SARL FARAISSAM (enseigne COCCIMARKET).

Par un avenant – n°1 – signé le 21 octobre 2015, les parties au bail commercial ont complété la liste des travaux futurs ou à réaliser par le bailleur, annexée audit bail.

L'ouverture du COCCIMARKET des Grésilles est intervenue le 10 décembre 2015.

Enfin, un avenant – intitulé « avenant de substitution » – signé par la S.E.M. le 7 octobre 2016 a substitué la SARL FARAISSAM à un nouveau preneur, la SAS L2F (local commercial demeurant sous l'enseigne COCCIMARKET).

Une procédure de redressement judiciaire a été ouverte le 27 mars 2018 à l'égard de la SAS L2F.

4. Sur le contexte entourant la signature du présent protocole, il convient de préciser que, dans le courant de l'année 2015, la Ville de Dijon ainsi que les autres actionnaires publics présents au capital de la SEMAAD se sont interrogés sur la pertinence de leur maintien au capital de ladite société dans la mesure où la société publique locale « Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise » (ci-après « **SPLAAD** »), avait entre-temps été créée, avec notamment pour missions l'aménagement des quartiers d'habitat et des parcs d'activités économiques structurants de la communauté urbaine dijonnaise, pour le compte et sur le territoire des collectivités territoriales qui composent son actionariat.

Aux termes d'une délibération du 25 janvier 2016, la Ville de Dijon a approuvé le principe de la cession des 20 967 actions (représentant 69,89% du capital total de la SEMAAD) détenues au capital de la société.

Puis, par une délibération en date du 23 mai 2016, la Ville de Dijon a précisément autorisé son Maire à céder lesdites actions au profit de la Caisse d'Epargne de Bourgogne Franche-Comté, d'ores et déjà présente au capital de la SEMAAD, et à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de ladite délibération.

5. C'est dans le cadre de ces négociations avec la Caisse d'Epargne de Bourgogne Franche-Comté, que la Ville de Dijon s'est engagée à procéder à la résiliation anticipée de la convention publique d'aménagement signée le 27 avril 2004.

Le protocole de cession prévoyait, en effet, en son article 4 :

« 4. PRIX ET PAIEMENT

4.3. Le prix global définitif de Cession des Actions Cédées (le "Prix") sera fixé, quant à lui, après prise en compte des réalisations et paramètres suivants (...) :

*(i) la **résiliation anticipée** de la concession des Grésilles et la reprise de l'ensemble des actifs et passifs de cette opération par le Vendeur, l'ensemble de ces opérations devant être finalisé pour le 31 décembre 2016 au plus tard ».*

6. Dans ce contexte, la Ville de Dijon et la S.E.M, se substituant à la SEMAAD, se sont réunies afin de régler les modalités de résiliation anticipée de la Convention, dans les conditions fixées par l'article 23.1 de la Convention, lequel prévoit pour rappel que :

« Ni la VILLE DE DIJON contractante, ni la SEMAAD, cocontractante, n'ont le pouvoir de prononcer de plein droit la résiliation de la présente convention, sauf cas de force majeure.

Toutefois, la convention peut être résiliée d'un commun accord. » (Article 23.1).

Tel est l'objet du présent protocole conclu entre la Ville de Dijon d'une part, et la S.E.M d'autre part, en lieu et place de la SEMAAD.

7. Par délibération du 21 mars 2016, le conseil municipal de la Ville de Dijon a approuvé le compte de résultat prévisionnel de l'Opération au 30 juin 2015, faisant apparaître :

- Un bilan d'investissement établi à 1.111.202,79 € HT ;
- Un financement par subventions de :
 - La Région à hauteur de 90.220 € ;
 - La Ville de Dijon pour 93.368,75 € ;
 - L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) pour 290.424 €.
- Un complément de financement assuré par deux prêts consentis à la SEMAAD par la Caisse des dépôts et consignations :
 - Un prêt renouvellement urbain pour 350.000 € (avec un taux de 2,50% indexé sur le livret A) ;
 - Un prêt projet urbain de 296.000 € (avec un taux de 3,45% indexé sur le Livret d'Epargne Populaire).
- Un résultat d'exploitation établi à – 236.699 € au 30 juin 2015, sur la base de dépenses fixées à 765.150 € et de recettes établies à 528.451 €.

8. La S.E.M a, par ailleurs, transmis à la Ville de Dijon, par un courrier en date du 16 décembre 2016, reçu le 19 décembre 2016, le compte de résultat prévisionnel de l'Opération arrêté au 30 juin 2016.

Ce compte actualisé laisse apparaître :

- Un bilan d'investissement établi à 1.533.989,91 € HT ;
- Un financement par subventions de :
 - La Région à hauteur de 90.220 € ;
 - La Ville de Dijon pour 93.368,75 € ;
 - L'ANRU pour 290.424 €.
- Un complément de financement assuré par deux prêts consentis à la SEMAAD par la Caisse des dépôts et consignations :
 - Un prêt renouvellement urbain pour 350.000 € (avec un taux de 2,50% indexé sur le livret A) qui a été augmenté de 150.000 € pour permettre de financer l'investissement engendré par les travaux de modification du magasin pour l'enseigne LIDL ;
 - Un prêt projet urbain de 296.000 € (avec un taux de 3,45% indexé sur le Livret d'Epargne Populaire).
- Un résultat d'exploitation établi à – 334.635 € au 30 juin 2016, sur la base de dépenses fixées à 914.693 € et de recettes établies à 580.059 €.

9. La S.E.M a ensuite transmis à la Ville de Dijon, par un courrier en date du 25 juin 2018, reçu le 26 juin 2018, le compte de pré liquidation de l'Opération arrêté au 31 décembre 2017.

Ce compte actualisé laisse apparaître :

- Un bilan d'investissement établi à 1.533.989,91 € HT ;
- Un financement par subventions de :
 - La Région à hauteur de 90.220 € ;
 - La Ville de Dijon pour 93.368,75 € ;
 - L'ANRU pour 290.424 €.
- Un complément de financement assuré par trois prêts consentis à la SEMAAD par la Caisse des dépôts et consignations et la Caisse de Crédit Agricole Champagne Bourgogne :
 - Un prêt renouvellement urbain pour 350.000 € (avec un taux de 2,50% indexé sur le livret A) ;
 - Un prêt projet urbain de 296.000 € (avec un taux de 3,45% indexé sur le Livret d'Epargne Populaire),
 - Un prêt de 420.000 € (avec un taux fixe de 1,65%).
- Un résultat d'exploitation établi à – 520.557,50 € au 31 décembre 2017, sur la base de dépenses fixées à 1.205.769 € et de recettes établies à 685.212 €.

10. La S.E.M a, par ailleurs, transmis à la Ville de Dijon le 29 novembre 2018 les éléments actualisés au 31 décembre 2018.

Ces éléments actualisés laissent apparaître :

- Un bilan d'investissement établi à 1.533.989,91 € HT ;
- Un financement par subventions de :
 - La Région à hauteur de 90.220 € ;
 - La Ville de Dijon pour 93.368,75 € ;
 - L'ANRU pour 290.424 €.
- Un complément de financement assuré par deux prêts consentis à la SEMAAD par la Caisse des dépôts et consignations et un emprunt consenti par la Caisse Régionale de Crédit Agricole Champagne Bourgogne :
 - Un prêt renouvellement urbain pour 350.000 € (avec un taux de 2,50% indexé sur le livret A) ;
 - Un prêt projet urbain de 296.000 € (avec un taux de 3,45% indexé sur le Livret d'Épargne Populaire) ;
 - Un prêt CRCA de 420.000 € (avec un taux de 1.65% fixe).

Un résultat d'exploitation établi à – 662.235,64 € au 31 décembre 2018, sur la base de dépenses fixées à 1.418.327 € et de recettes établies à 756.092 €.

11. Rappelons enfin que par délibération de son conseil d'administration en date du 7 décembre 2018, la S.E.M a accepté de procéder à cette résiliation anticipée dans les conditions prévues par le présent protocole.

Par délibération du 17 décembre 2018, le conseil municipal de la Ville de Dijon a également donné son accord à la résiliation anticipée de la Convention dans les conditions prévues par le présent protocole.

CE CONTEXTE ETANT RAPPELE, IL EST ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : OBJET DU PROTOCOLE ET PRISE D'EFFET

D'un commun accord, les Parties décident de résilier de manière anticipée la Convention conclue le 27 avril 2004 entre la Ville de Dijon et la SEMAAD à laquelle la S.E.M s'est substituée.

Cette résiliation anticipée prendra effet au 31 décembre 2018, dans les conditions financières et juridiques précisées ci-après.

ARTICLE 2 : CONSEQUENCES FINANCIERES DE LA RESILIATION

L'article 22 de la Convention prévoit, pour rappel, que :

« Ainsi qu'il sera précisé aux articles 24 et 25 ci-après, à l'expiration de la convention, le bilan de clôture est arrêté par la SEMAAD, cocontractante, et approuvé par la Ville de Dijon, contractante.

Ce bilan détermine le montant définitif de la participation financière de la Ville de Dijon contractante aux dépenses d'investissement et d'exploitation nécessaires pour équilibrer les comptes.

Lorsque le bilan de clôture des opérations fait apparaître un excédent, celui-ci est versé à la Ville de Dijon contractante. »

Par délibération du conseil d'administration de la S.E.M en date du 7 décembre 2018, a été arrêté, par anticipation, le compte de clôture de l'Opération à la date du 31 décembre 2018, lequel a ensuite été approuvé par une délibération du conseil municipal de la Ville de Dijon le 17 décembre 2018.

Le compte de clôture est annexé au présent protocole (**Annexe n°1**).

Celui-ci laisse apparaître :

- Un résultat d'exploitation déficitaire de 662.235,64 €, procédant :
 - de dépenses fixées à 1.418.327 € ;
 - de recettes fixées à 756.092 €.

La Ville de Dijon s'engage donc à verser au Concessionnaire une somme de 662.235,64 €, correspondant au solde déficitaire définitif de l'Opération, à la date du 31 décembre 2018.

Cette somme sera versée avant le 31 décembre 2018 sur le compte de Maître Boris Mugneret, notaire désigné par les Parties.

ARTICLE 3 : CONSEQUENCES JURIDIQUES DE LA RESILIATION

L'article 24 de la Convention prévoit, pour rappel, que :

« Dans tous les cas d'expiration de la présente convention, pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme, la Ville de Dijon contractante est, du seul fait de cette expiration, subrogée de plein droit dans les droits et obligations de la SEMAAD, cocontractante, selon les modalités suivantes :

- *les biens éventuellement apportés ou cédés gratuitement par la Ville de Dijon contractante et non encore revendus lui reviennent gratuitement conformément aux dispositions de l'article L. 1523.3 du code général des collectivités territoriales.*
- *sur l'ensemble des autres biens de l'opération, à savoir sur l'ensemble des terrains et ouvrages destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, ainsi que sur l'ensemble des ouvrages devant revenir obligatoirement à la Ville de Dijon contractante à leur achèvement, la Ville de Dijon contractante exerce ses droits de reprise ou/et de retour ; ainsi, elle devient, dès l'expiration de la convention automatiquement propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. Les parties signent dans les meilleurs délais, un acte authentique constatant ce transfert de propriété. A défaut, chacune d'elle peut solliciter un jugement constatant ce transfert de propriété et susceptible d'être publié ;*
- *la Ville de Dijon contractante est tenue de reprendre, pour l'avenir, l'exécution de la totalité des engagements pris, à l'exception des contrats de travail, liant la SEMAAD aux tiers, et est, le cas échéant tenue de garantir la SEMAAD des condamnations qui seraient prononcées contre elle postérieurement à l'expiration de la convention sur des actions contractuelles ;*

- *la Ville de Dijon contractante est, de la même façon, tenue de garantir la SEMAAD, cocontractante, de toute condamnation qui serait prononcée contre elle après l'expiration de la convention, sur des actions non contractuelles du fait de son activité de cocontractant, sauf faute lourde de sa part ;*
- *par suite, la Ville de Dijon contractante sera seule tenue des dettes exigibles à compter de la date d'expiration de la convention, et seule titulaire des créances exigibles à compter de cette même date ;*
- *la Ville de Dijon contractante doit se substituer à la SEMAAD, cocontractante, qui n'a plus qualité ni pour agir en justice, ni pour suivre les litiges en cours.*

Toutefois, en application de l'article L.1523-2 du code général des collectivités territoriales, sur demande expresse la Ville de Dijon contractante et pour une durée limitée, la SEMAAD pourra effectuer des paiements exigibles postérieurement à la date d'expiration de la convention, pour le compte de la Ville de Dijon contractante, dans la limite de la trésorerie disponible, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de comptes distincte. »

Conformément à cette disposition, la Ville de Dijon est subrogée de plein droit dans les droits et obligations de la S.E.M, à compter de la date prévue à l'article 1^{er} du présent protocole.

La résiliation anticipée aura plus particulièrement les conséquences suivantes :

3.1. Sur la reprise des biens, travaux et ouvrages

Les Parties conviennent que l'entrée en vigueur du présent protocole entraîne de plein droit le transfert de tous les biens, terrains et ouvrages non-cédés, réalisés ou acquis par le Concessionnaire dans le cadre de l'Opération, au profit de la Ville de Dijon, le tout pour une valeur nette comptable d'un montant de : 1.007.259,87 € au 31 décembre 2018.

Ces biens comprennent :

- les biens bâtis ou non-bâtis acquis par la SEMAAD pour la réalisation de l'opération, dont la propriété n'a pas été cédée préalablement à la signature du présent protocole ;
- les ouvrages construits par la SEMAAD qui n'ont pas été revendus préalablement à la signature du présent protocole ;
- les équipements publics réalisés à l'intérieur du périmètre de l'Opération pour répondre aux besoins des futurs usagers des ouvrages, qui n'ont pas été remis à la Ville de Dijon, à un autre maître d'ouvrage public ou aux entités concessionnaires, en application de l'article 15 du cahier des charges annexé à la convention publique d'aménagement.

La reprise de ces biens, travaux et ouvrages fera l'objet d'une indemnité versée par la Ville de Dijon d'un montant total de 770.791,06 €, correspondant au montant de la valeur nette comptable indiqué ci-dessus, diminué du solde des subventions d'investissement perçues par la SEM (soit 236.468,81 € au 31 décembre 2018).

Cette somme sera versée par la Ville avant le 31 décembre 2018 sur le compte de Maître Boris Mugneret, notaire désigné par les Parties.

3.2. Sur la reprise des engagements

Conformément aux dispositions de la Convention, la Ville de Dijon est tenue de reprendre pour l'avenir, à compter de la prise d'effet de la résiliation amiable, objet des présentes, l'exécution de la totalité des engagements pris, à l'exception des contrats de travail, liant la S.E.M aux tiers.

Ces engagements comprennent :

- le bail commercial conclu le 21 octobre 2015 (comprenant ses deux avenants) ;
- les contrats conclus par le Concessionnaire pour la réalisation de l'Opération qui sont en vigueur au jour de l'entrée en vigueur du présent protocole ;
- les autorisations administratives délivrées au Concessionnaire au titre de l'Opération qui ne sont pas caduques, telles que les autorisations d'urbanisme ou toutes celles délivrées au titre de l'activité commerciale exercée dans le périmètre de l'Opération.

ARTICLE 4 : ENTREE EN VIGUEUR

Le présent protocole est rendu exécutoire dans les conditions posées par la réglementation en vigueur.

Il entrera en vigueur à compter de sa signature par les Parties, dûment autorisées, à une date convenue entre elles entre le 18 et le 31 décembre 2018.

ARTICLE 5 : DIFFERENDS

Tous les différends relatifs au présent protocole seront de la compétence exclusive des tribunaux territorialement compétents.

ARTICLE 6 : ANNEXES

Les documents suivants sont annexés au présent protocole et en font partie intégrante :

- **Annexe n°1** : Compte de clôture de l'Opération.

Fait en trois exemplaires originaux à Dijon (dont un pour le notaire en charge de la publicité foncière),

Le ...décembre 2018

Pour la Ville de Dijon, Monsieur MAGLICA

Pour la S.E.M, Monsieur COURSIN



VILLE DE DIJON
ORU DES GRÉSILLES
ZAC ESPACE CHAMPOLLION
CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT ET
ÉQUIPEMENTS ANNEXES A USAGE
D'ACTIVITÉ COMMERCIALE
COMPTE DE CLOTURE ARRÊTÉ AU 31
DÉCEMBRE 2018

SOMMAIRE

PRÉAMBULE

I – HISTORIQUE DE L'OPÉRATION SUR LES PLANS ADMINISTRATIF ET IMMOBILIER

II – NOTE SUR LE BILAN D'INVESTISSEMENT

III – FINANCEMENT DE L'INVESTISSEMENT

IV – COMPTE DE RÉSULTAT prévisionnel ARRÊTÉ au 31/12/2018

ANNEXES

- **Bilans d'investissement (COCCIMARKET, rappels LIDL et SHOPI)**
- **Financement de l'opération de construction et de l'exploitation**
- **Résultat d'exploitation au 31/12/2018**

PRÉAMBULE

Changement de régime juridique de la société concessionnaire

Le Quartier des Grésilles a intégré la liste des nouvelles opérations de renouvellement urbain, dont la mise en œuvre a été décidée par l'État et les Collectivités Territoriales concernées, le 1^{er} octobre 2001, à la suite d'une délibération du conseil municipal de Dijon en date du 25 juin 2001.

Ce projet se déclinait notamment aussi par l'aménagement du lot A de la ZAC Espace Champollion, visant à organiser l'extension, le maintien ou l'accueil d'activités économiques et commerciales.

Plus précisément, l'îlot à aménager représentait une superficie de 3.444 m², destinée à accueillir une surface de distribution principalement alimentaire, des locaux annexes, un parking extérieur et des espaces verts d'accompagnement.

Au terme d'une convention publique d'aménagement en date du 27 avril 2004, et du cahier des charges annexé, la ville de Dijon a confié à la SEMAAD la réalisation de l'opération dite ORU des Grésilles.

L'article 5 du cahier des charges annexé à la convention susvisée, précisait que la durée de la convention était fixée à 31 années à compter de la prise d'effet du contrat.

Les travaux de construction et les aménagements extérieurs induits par l'opération concédée, ont été réalisés par la SEMAAD entre le 18 mai et le 31 décembre 2004.

Le supermarché a ouvert le 25 novembre 2004. Un bail commercial a été conclu entre la SEMAAD et la société PRODIM du Groupe CARREFOUR, pour ouvrir le magasin sous l'enseigne SHOPI.

Suite au congé donné par la société PRODIM en mars 2007, à la fin de la 1^{ère} période triennale, un bail précaire a été signé avec cette même société, pour une prolongation de l'activité jusqu'au 30 juin 2008. Après une recherche active d'un repreneur, la SEMAAD a conclu un nouveau bail commercial avec la société LIDL le 19 septembre 2008.

La société LIDL ayant par la suite signifié son congé, un bail commercial en date du 21 octobre 2015 a été conclu entre la SEMAAD et la SARL FARAISAM (enseigne COCCIMARKET).

L'ouverture du COCCIMARKET des Grésilles est intervenue le 10 décembre 2015.

Un avenant signé le 7 octobre 2016 a substitué la SARL FARAISAM à un nouveau preneur, la SAS L2F (local commercial demeurant sous l'enseigne COCCIMARKET).

Sur le plan de l'évolution juridique de la société concessionnaire, dans le courant de l'année 2015, la Ville de Dijon ainsi que les autres actionnaires publics présents au capital de la SEMAAD se sont interrogés sur la pertinence de leur maintien au capital de ladite société dans la mesure où la société publique locale d'aménagement de l'agglomération dijonnaise « **SPLAAD** », avait entre-temps été créée, avec notamment pour missions l'aménagement des quartiers d'habitat et des parcs d'activités économiques structurants de la communauté urbaine dijonnaise, pour le compte et sur le territoire des collectivités territoriales qui composent son actionnariat.

Ainsi, aux termes de délibérations des 25 et 28 janvier 2016, la commune de Dijon et la Communauté Urbaine du Grand Dijon, possédant respectivement 69,89 et 6,01% du capital de la SEMAAD, ont approuvé le principe d'une cession des actions qu'elles détenaient dans le capital de société.

Les autres actionnaires publics de la SEMAAD ont également approuvé ce principe de cession des actions possédées dans le capital de la structure, suivant délibérations des 1^{er} et 2 février 2016.

Dans ce contexte, il convenait donc de tenir compte de l'évolution du régime juridique de la SEMAAD et de son actionnariat, en transférant la convention publique d'aménagement soit à la régie externalisée que constitue la Société Publique Locale « Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise » (SPLAAD), dont le capital est composé uniquement de collectivités territoriales et de leurs groupements et dont la ville de Dijon est actionnaire à hauteur de 10,75 %, soit directement à la Collectivité Territoriale concédante.

En effet ce contrat est empreint d'une marque forte d'intervention publique de la Ville de Dijon, qui par ailleurs en porte intégralement le risque financier au terme de la convention de concession signée. Dans ces conditions il paraissait plus opportun que cette dernière en reprenne totalement le contrôle, en vue de pouvoir justifier d'une gouvernance du contrat plus sécurisée, dans la mesure où la mise en place de ce dernier était antérieure à la réforme des concessions de 2005.

Puis, par une délibération en date du 23 mai 2016, la Ville de Dijon a précisément autorisé son Maire à céder lesdites actions au profit de la Caisse d'Epargne de Bourgogne Franche-Comté et à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de ladite délibération.

Par une délibération en date du 23 mai 2016, la Ville de Dijon a précisément autorisé son Maire à céder lesdites actions au profit de la Caisse d'Epargne de Bourgogne Franche-Comté et à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de ladite délibération.

Lors de sa séance du 7 juillet 2016, présidée par un Élu de la Ville de DIJON et en présence des représentants de la Collectivité Territoriale actionnaire, et concédante, le Conseil d'administration de la SEMAAD a délibéré en vue d'un transfert du contrat à la SPLAAD, solution juridique validée par des cabinets d'avocats, spécialistes de droit public. La demande de transfert a été envoyée simultanément à la SPLAAD et à la Ville de Dijon par courrier en date du 12/09/2016.

Par lettre en date du 13/04/2017, la Ville de Dijon a fait part de sa décision de renoncer à la procédure de transfert au profit de la SPLAAD et de mettre en œuvre une procédure de résiliation amiable du contrat de concession en vigueur.

C'est dans le cadre des négociations avec la Caisse d'Epargne de Bourgogne Franche-Comté, que la Ville de Dijon s'est engagée à procéder à la résiliation anticipée de la convention publique d'aménagement signée le 27 avril 2004.

Le protocole de cession des actions prévoyait, en effet, en son article 4 que :

« 4. *PRIX ET PAIEMENT*

4.3. Le prix global définitif de Cession des Actions Cédées (le "Prix") sera fixé, quant à lui, après prise en compte des réalisations et paramètres suivants (...) :

(i) la résiliation anticipée de la concession des Grésilles et la reprise de l'ensemble des actifs et passifs de cette opération par le Vendeur, l'ensemble de ces opérations devant être finalisé pour le 31 décembre 2016 au plus tard ».

Dans ce contexte, les Parties se sont réunies afin de régler les modalités de résiliation anticipée de la Convention, dans les conditions fixées par l'article 23.1 de la Convention de concession, lequel prévoit pour rappel que :

« Ni la VILLE DE DIJON contractante, ni la SEMAAD, cocontractante, n'ont le pouvoir de prononcer de plein droit la résiliation de la présente convention, sauf cas de force majeure.

Toutefois, la convention peut être résiliée d'un commun accord. » (Article 23.1).

Dans ce cadre, un protocole de résiliation anticipée de la convention a été envisagé entre les parties début 2017. Par délibération de son conseil d'administration en date du 7 septembre 2017, la S.E.M a également accepté de procéder à cette résiliation anticipée dans les conditions prévues par le présent protocole

C'est dans ce cadre que la procédure actuelle de pré liquidation de l'opération est devenue active, celle-ci supposant que les étapes suivantes soient respectées :

- Rédaction définitive du protocole de résiliation de la convention publique d'aménagement
- Délibération du Conseil municipal de la Ville de Dijon approuvant le protocole,
- Délibération du Conseil d'administration du Concessionnaire approuvant le protocole,
- Approbation du Compte de résultat de préliquidation de l'opération,
- Cession des biens immobiliers et mobiliers à la Ville de Dijon,
- Remboursement des avances de trésorerie consenties par la SEM pour financer le déficit de l'opération
- Transfert de l'ensemble des contrats de prêts en cours à la Collectivité concédante,
- Approbation du compte de résultat de clôture d'opération et quitus à donner à la SEM pour l'accomplissement de ses missions,
- Constatation de la Substitution en droits et obligations du Concédant au Concessionnaire.

Génèse et dispositions du régime contractuel

Par délibération du conseil municipal en date du 02 février 2004, la Ville de Dijon a décidé de confier à la Société d'Economie Mixte d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise (SEMAAD) par voie de Convention Publique d'Aménagement, signée le 27 avril 2004, le soin de réaliser et de gérer, pendant une période de 31 années, un bâtiment commercial et ses annexes.

Ce projet de construction s'inscrivait dans l'Opération de Renouvellement Urbain du quartier des Grésilles et plus particulièrement dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Espace Champollion ».

L'objectif de ce projet était de pouvoir répondre à l'un des grands objectifs assignés à l'Opération de Renouvellement Urbain à savoir le renforcement de l'armature commerciale du quartier.

En effet, depuis la fermeture de la supérette du centre commercial des Grésilles, la nécessaire réimplantation d'une surface alimentaire s'est affirmée notamment pour les raisons suivantes :

- Le maintien pour la satisfaction des habitants du quartier de commerces de proximité,
- L'apport à terme de 400 nouveaux salariés sur le site recherchant une offre commerciale,
- La réalisation de nouveaux équipements publics générant un flux de visiteurs nouveaux,
- La nouvelle desserte du quartier en termes de voies routières passantes qui génèrent un flux de véhicules important.

Le montage immobilier proposé a été le suivant : Construction de l'immeuble par la SEMAAD, portage immobilier et exploitation patrimoniale locative par cette dernière dans le cadre du contrat, puis retour des biens à la Collectivité à l'échéance de la convention de concession. Comme rappelé ci-infra la 1^{ère} exploitation du bâtiment a été faite par la société PRODIM sous l'enseigne « SHOPI ».

Par acte d'huissier en date du 27 mars 2007, la société PRODIM a notifié à la SEMAAD le congé pur et simple du bail commercial signé en date du 16 juin 2004.

En accord avec le concédant, la Ville de DIJON, PRODIM a accepté de prolonger l'occupation des lieux jusqu'au 30/06/2008 par la signature le 08 octobre 2007 d'un bail de courte durée afin de permettre la recherche d'un repreneur potentiel. Ce bail de courte durée prévoyait un loyer annuel de 24 000 € HT.

A l'issue de ce bail, l'enseigne LIDL s'est montrée intéressée pour la location du magasin. Son acceptation était conditionnée par la réalisation de travaux de réagencement du magasin, avec notamment la modification de l'accès public de ce magasin et la prise en charge des travaux extérieurs par le bilan de l'opération, ce que le concédant a accepté.

Le bail Commercial avec l'enseigne LIDL a été signé le 19 septembre 2008.

LIDL a signifié à la SEMAAD le 14 mai 2014 son congé avec prise d'effet le 18 novembre 2014.

Après le départ de la société LIDL, qui a libéré les lieux en fin d'année 2014, la SEMAAD a recherché un repreneur du magasin de vente et de ses annexes, en privilégiant toujours les enseignes de distribution alimentaire, le site n'ayant pas vocation à accueillir d'autres activités. La Société COCCIMARKET s'est ainsi déclarée intéressée pour une implantation sur le quartier, dans le bâtiment existant. La SEMAAD et COCCIMARKET ont décidé de conclure un bail commercial de 12 années entières et consécutives, effectif à partir du 21 octobre 2015. Le magasin a ouvert au public le 9 décembre 2015.

La société FARAISSAM a par la suite cédé son fonds de commerce à la société L2F fin 2016, un avenant de substitution a donc été réalisé avec le repreneur le 7 octobre 2016. Ce dernier s'est substitué en tous droits et obligations à la société FARAISSAM.

Le 09 avril 2018, le mandataire judiciaire Maitre BISSIEUX a notifié à la SEM la mise en redressement judiciaire, depuis le 27 /03 /2018 par décision du tribunal de commerce de Dijon, de la SASU L2F. A ce titre, la SEM a produit sa créance due dans le cadre de la convention publique d'aménagement 95 283,87 €. La déclaration a été faite le 15/05/2018 dont une copie a été transmise à la Ville de DIJON pour sa bonne information.

Le 25 juillet 2018, le mandataire a informé par courrier la SEM de la contestation de sa créance par ce dernier, au titre d'un moratoire qui aurait gelé les loyers pour 18 mois avec report en fin de bail.

La SEM a aussi fait part à celui-ci de son étonnement en lui réclamant copie du moratoire dont elle ignorait l'existence. Conformément aux procédures, le juge commissaire du tribunal de commerce de Dijon a été saisi et a convoqué la SEM le 09 novembre 2018. Lors de l'audience, le mandataire n'a pas été en mesure de produire ledit moratoire.

A ce jour, la procédure de redressement est toujours en cours et sera évoquée le 29/01/2019. La SEM a continué de facturer les loyers au locataire, qui a à ce jour, soit le 1^{er} décembre 2018, malgré les relances ne s'est honoré que d'un seul paiement de 5400 €.

La résiliation de la convention et reprise du bail par la Ville emporte donc substitution de la SEM par la collectivité en droits et obligations dans la procédure de contestation de déclaration de créances ainsi qu'en matière de gestion locative (loyers impayés restant à ce jour).

Dès signature du protocole, la Ville s'engage à informer le mandataire judiciaire Maitre BISSIEUX et le locataire de cette substitution.

Dans le cadre de la réalisation du bilan de clôture, il a été retenu comme hypothèse que le locataire ne verserait plus rien, toutes les créances ont été provisionnées à 100% et sont intégralement à charge de la Ville (inclus dans la participation).

POINT SUR LE PROTOCOLE DE RESILIATION ANTICIPEE :

La Ville et la SEM vont signer avant le 31/12/2018 le protocole de résiliation anticipée. A cet effet, il est rappelé que la Ville a demandé expressément à la SEM de procéder au remboursement anticipé des emprunts. Il a été convenu entre les parties que la ville ferait parvenir les fonds nécessaires au remboursement de la SEM et que les fonds transiteraient par l'étude de Maitre MUGNERET afin qu'il puisse effectuer les démarches de levée de l'hypothèque liée à l'emprunt Crédit Agricole.

POINT SUR LE DEGAT DES EAUX CONSTATE LE 30/10/2018 :

Un dégât des eaux est survenu le 30 octobre 2018 au sein de l'immeuble commercial, situé ZAC Espace Champollion, avenue des Grésilles à DIJON.

Ce sinistre a été porté à la connaissance de la SEM par Monsieur Stanislas GROZ, de la compagnie d'assurance ALLIANZ, assureur du locataire. Une déclaration de dégât des eaux a été signée, une copie a été remise à la Ville lors de la réunion du 30 novembre 2018.

En parallèle, la SEM a fait intervenir l'entreprise LABEAUNE pour établir un devis, qui a également été remis en copie à la Ville, afin d'évaluer le montant des dommages. Cette entreprise a indiqué à la SEM que les dommages étaient dus à la grêle, les mêmes dégâts ayant été constatés sur un autre bâtiment peu de temps auparavant par cette entreprise. L'information a été transmise à l'assurance. A ce jour, aucun frais n'est inclus dans le compte de clôture. La ville ayant été informée, reprendra la gestion du sinistre à son compte dans le prolongement du transfert du bien.

Dès signature du protocole, la Ville s'engage à informer l'assureur AXA de la reprise de l'engagement de la SEM en matière de responsabilité et pour effectuer les travaux de réparation nécessaires le cas échéant.

NOTA BENE :

L'exercice précédent tel que présenté dans cette note portait sur la période allant du 1^{er} juillet 2016 au 31 décembre 2017, soit 18 mois suite au changement de date de clôture de la SEM lors de sa privatisation. De ce fait, les exercices ne sont pas directement comparables en terme de produits et dépenses.

I – HISTORIQUE DE L'OPÉRATION SUR LES PLANS ADMINISTRATIF ET IMMOBILIER

1°) Phase administrative

Enseigne SHOPI :

Le projet a fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée le 26 février 2004 sur l'îlot A de la ZAC « Espace Champollion », d'une surface de 3 439 m², pour la construction d'un bâtiment à usage commercial de 992 m² de surface hors œuvre nette.

Le permis de construire a été délivré le 16 avril 2004. Il a fait l'objet d'un affichage sur site pendant un mois.

Avant le début des travaux de construction, le bâtiment a fait l'objet de la signature le 16 juin 2004 d'un bail de type 3/6/9 années entre la SEMAAD, propriétaire du bâtiment, et la société PRODIM Est, locataire, qui a décidé d'y implanter une surface alimentaire sous l'enseigne « SHOPI ».

Par décision en date du 18 décembre 2003 la Commission Départementale d'Équipement Commercial a autorisé la société PRODIM à créer une surface alimentaire de 537 m² de surface de vente sous l'enseigne « SHOPI ».

Enseigne LIDL :

Le projet de modification du magasin pour la reprise de l'exploitation commerciale par l'enseigne LIDL a fait l'objet d'un permis de construire obtenu le 25 août 2008.

Ce permis de construire n'a pas modifié la SHON initiale du magasin de 989,75 m².

Les travaux de modification du magasin ont débuté en septembre 2008 et ont consisté en :

- La prolongation de l'auvent de la façade Nord-Ouest avec un retour sur la façade Sud/Ouest. Un nouvel abri à caddies a été intégré à ce nouvel auvent.
- L'ouverture en façade Nord/Ouest pour le repositionnement de l'accès principal au magasin sur cette façade
- La création d'un soubassement en maçonnerie pour la condamnation de l'ancien accès au magasin.
- L'intégration en façade Nord-Est de deux ouvertures supplémentaires.
- Quelques travaux de modifications des stationnements avec la création de places supplémentaires et d'un contrôle d'accès

De son côté, l'enseigne LIDL a déposé le 15 juillet 2008 une demande d'autorisation de travaux relative aux aménagements intérieurs du magasin

LIDL a signifié à la SEMAAD le 14 mai 2014 son congé avec prise d'effet le 18 novembre 2014.

Enseigne COCCIMARKET :

Le projet de modification du magasin pour la reprise de l'exploitation commerciale par l'enseigne COCCIMARKET a fait l'objet d'une demande de modification d'un ERP.

Cette demande n'a pas modifié la surface initiale du magasin de 989,75 m².

Les travaux de modification du magasin ont consisté en:

Des travaux d'infrastructures

- La création d'une boucherie au sein de la même surface d'environ 70m² avec un laboratoire, des chambres froides et un local déchet
- La création d'un laboratoire de préparation de sandwich de 20 m²
- La remise en état des installations CVC, menuiseries extérieures et la mise aux normes des installations électriques et des sanitaires

2°) Phase travaux

Enseigne SHOPI :

Les travaux de construction et les aménagements extérieurs se sont déroulés du 18 mai au 31 décembre 2004.

Ces travaux portaient sur la construction d'un bâtiment de 992 m² SHON, développant 527 m² de surface de vente avec une capacité d'extension de cette surface de 162 m².

A travers le bail commercial, la SEMAAD s'engage à louer un bâtiment clos et couvert comprenant uniquement le cloisonnement en murs porteurs, la dalle béton brute et l'amenée des différents réseaux secs et humides. La SEMAAD a également pris en charge l'intégralité des aménagements extérieurs (37 places de parkings, espaces verts et plantations, abris vélos et caddies, portails manuels, ...etc.). L'entretien des espaces extérieurs est à la charge du locataire.

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

Enseigne LIDL :

Les travaux de modification du magasin se sont déroulés de septembre à Novembre 2008.

Les travaux n'ont pas créé de surface hors œuvre nette supplémentaire.

A travers le bail commercial, la SEMAAD s'engage à louer un bâtiment clos et couvert comprenant uniquement le cloisonnement en mur porteurs, la dalle béton brute et l'amenée des différents réseaux secs et humides. La SEMAAD a pris en charge les modifications extérieures (voir plus haut). L'entretien des espaces extérieurs est à la charge du locataire.

Le magasin a été ouvert au public le 19 novembre 2008. LIDL a signifié à la SEMAAD le 14 mai 2014 son congé avec prise d'effet le 18 novembre 2014. Actuellement, le magasin est inexploité.

Enseigne COCCIMARKET :

Les travaux de modification du magasin se sont déroulés en novembre 2015.

Les travaux n'ont pas créé de surfaces de plancher supplémentaires.

A travers le bail commercial, la SEMAAD s'engage à louer un bâtiment clos et couvert comprenant uniquement le cloisonnement en murs porteurs, la dalle béton brute et l'amenée des différents réseaux secs et humides. La SEMAAD a pris en charge les travaux d'adaptation du bâtiment ainsi que l'ensemble des équipements nécessaires à l'ouverture du magasin.

II –BILAN D'INVESTISSEMENT

Rappel SHOPI :

Le bilan d'investissement de l'opération de construction s'élève à la somme de 966 366,58 Euros HT.

Cette somme intègre :

- l'achat du terrain pour la somme de 206 640 Euros HT,
- le coût des travaux de construction pour un montant de 543 570,87 Euros HT,
- la rémunération de la SEMAAD pour un montant global de 56 128,06 Euros HT,
- les frais annexes de gardiennage pour un montant de 68 513,36 Euros HT,
- les honoraires techniques et d'études pour un montant de 52 326,41 Euros HT
- les frais divers (taxes, assurances, imprévus,...) pour la somme de 39 187,88 Euros HT.

Ce prix de revient est sensiblement inférieur au montant prévisionnel d'investissement qui était de 1 070 000 Euros HT initialement.

Enseigne LIDL :

Le bilan d'investissement de l'opération de construction/modification s'élève à la somme de 144 836,21 Euros HT et vient en plus du bilan d'investissement de l'opération SHOPI.

Cette somme intègre :

- le coût des travaux de construction/modification pour un montant de 124 692,45 Euros HT,
- la rémunération de la SEMAAD pour un montant global de 6 612,62 Euros HT,
- les frais financiers pour un montant de 633,48 Euros HT,
- les honoraires techniques et d'études pour un montant de 12 897,66 Euros HT

Enseigne COCCIMARKET:

Le bilan d'investissement de l'opération de construction/modification s'élève à la somme de 422 787.12 Euros HT et vient en plus du bilan d'investissement de l'opération SHOPI et LIDL.

Cette somme intègre :

- le coût des travaux de construction/modification pour un montant de 187 987.67 Euros HT,
- le coût de fourniture des équipements pour un montant de 231 019,45 Euros HT,
- les honoraires techniques pour un montant de 3 780 Euros HT

III – FINANCEMENT DE L'INVESTISSEMENT

Le financement de l'opération est assuré par :

- des subventions de la Ville de Dijon, de la Région Bourgogne et de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU),
- des emprunts bancaires mis en place par la SEMAAD notamment auprès de la CDC, avec ses offres dédiées au financement des opérations de renouvellement urbain.

Pour relayer la mise en place de ces différents financements, l'investissement a été financé au moyen de découverts de trésorerie.

1°) Subventions cadre ORU

L'opération entre dans le cadre de l'Opération de Renouvellement Urbain du quartier des Grésilles et plus particulièrement dans l'un des cinq grands objectifs de ce renouvellement à savoir le renforcement de l'armature commerciale.

A ce titre, il a été déposé auprès des 3 co-financeurs que sont la Ville de Dijon, la Région Bourgogne et l'ANRU des dossiers de demandes de subventions. Ces co-financeurs ont accordé initialement un montant global de subvention d'un montant de 490 424 euros. Or, le bilan d'investissement étant inférieur au coût prévisionnel annoncé dans les dossiers de demande de subvention et les subventions étant indexées sur un taux, le montant global des subventions est alors ramené à **474 013 Euros** (Voir tableau de financement).

L'opération a reçu les subventions suivantes :

Région =	90 220,00 euros
Ville de Dijon =	93 368,75 euros
ANRU =	290 424,00 euros

A ce jour, la totalité des subventions a été perçue.

2°) Financement SEMAAD

Pour le financement de l'investissement, en complément des subventions, la Caisse des Dépôts et Consignations a accordé à la SEM (EX SEMAAD) deux prêts :

Partenaire historique et traditionnel des Opérations de Renouvellement Urbain, la Caisse des Dépôts et Consignations a accepté de participer à cette opération immobilière de renforcement de l'armature commerciale du quartier des Grésilles, qui était l'un des objets de cette O.R.U, en mettant en place les financements suivants :

-Produit : PRUAM 04 RENOUV URB – date d'effet 19/01/2005 – date de 1ère mise en recouvrement : 01/02/2006 – Numéro emprunteur : 000252120 – n° contrat : 1040274 – montant initial : 200.000 €.

-Produit : PPU 14 REVISABLE – date d'effet 06/07/2005 – date de 1ère mise en recouvrement : 01/08/2006 – Numéro emprunteur : 000252120 – n° contrat : 1046016 – montant initial : 296.000 €.

Ces prêts sont, à ce jour, toujours en cours d'amortissement par la SEMAAD dans le cadre de l'opération qu'elle a sous contrat avec la Ville de Dijon.

La garantie accordée par la Ville de Dijon au financement de cette opération, a fait l'objet d'une délibération du Conseil Municipal en date du 15 Novembre 2004.

Par acte notarié signé le 9 mars 2016, la Caisse Régionale de Crédit Agricole Champagne Bourgogne a consenti à la SEMAAD, au titre de la concession qu'elle gère, un prêt de 420.000 €, d'une durée de 10 ans avec un taux fixe annuel de 1,65%, pour financer les travaux d'aménagement et la mise en place de l'intégralité des équipements mobiliers nécessaires à l'exploitation du magasin pour la nouvelle enseigne "Coccimarket".

Enfin tout au long de l'opération, le Crédit Agricole Champagne-Bourgogne et la Banque de l'Économie du Crédit Mutuel ont accordé des ouvertures de crédit en compte courant sous forme de découverts de trésorerie, pour financer soit des travaux soit le déficit d'exploitation de la concession, lequel n'a jamais fait l'objet de demande de participation à la Ville de Dijon, qui pourtant porte le risque financier de l'opération.

Ces relais de trésorerie n'ayant pas été prolongés, et compte tenu de la dégradation de la trésorerie du fait du cumul des déficits chaque année liés principalement à la forte rotation des enseignes commerciales, à la vacance des locaux constatée entre chaque installation de nouvelle enseigne, et aux travaux pris en charge systématiquement par la concession sans pouvoir en répercuter le coût sur des loyers notoirement minorés afin de faciliter les démarrages d'exploitation, la SEM a dû financer ce dernier sur ces fonds propres, ce qui n'est pas le principe de la concession aux risques et périls du concédant.

Comme indiqué ci –dessus, le transfert des prêts initialement prévu n'est plus d'actualité fin 2018, la demande de résiliation ayant été faite par la Ville à la SEM.

IV – COMPTE PREVISIONNEL D'EXPLOITATION (clôture) AU 31/12/2018

1) Résultat d'exploitation au 31/12/2018

Le compte d'exploitation (clôture prévisionnelle) arrêté au 31/12/2018 à partir des éléments comptables constatés à cette date fait apparaître un résultat net cumulé de – 662 235,64 euros.

Le cumul HT des dépenses est de 1 418 327 Euros et le cumul des produits HT est de 756 092 Euros.

Le résultat d'exploitation au 31/12/2018 annexé au présent document détaille les dépenses et produits réalisés à cette date. Ces dépenses en cumulé couvrent la période du 01/01/2018 au 31/12/2018.

2) Commentaires sur les Charges

Frais financiers sur emprunts

Cette charge correspond aux intérêts liés aux emprunts contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations. Ces intérêts ne sont que prévisionnels dans la mesure où le taux d'intérêt de l'emprunt de 350 000 Euros est indexé sur le Livret A et le taux d'intérêt de l'emprunt de 296 000 Euros est indexé sur le Livret d'Épargne Populaire. Ces frais de portage s'élèvent au 31/12/2018 à 152 367 €.

Intérêts débiteurs sur compte courant

La somme de 58 898 € correspond aux frais financiers sur le découvert de trésorerie qui a été utilisée dans l'attente de la mise en place des financements et prolongée notamment compte tenu du non versement du solde de la subvention ANRU.

Cette ligne est en augmentation cette année suite à la constatation des frais de résiliation anticipée estimé à 21 348 €.

Amortissement technique

Il s'agit de l'amortissement du prix de revient de l'immeuble (hors foncier). Cet amortissement correspond à la durée de la Convention Publique d'Aménagement soit 31 ans. Il est de 67 629,07 Euros pour l'année 2018. En cumulé, cet amortissement comptable technique s'élève à 526 730 € au 31/12/2018.

Provisions pour charges

Ce poste regroupe toutes les charges et provisions afférentes à l'immeuble, à savoir entre autres les travaux d'entretien, de rénovation, de réparation et la taxe foncière relatée ci-dessous. Les dépenses de gardiennage du site sont également inscrites dans ce poste. Ce poste enregistre également la provision pour créance douteuse sur le locataire pour 116 K€, augmentation de 50 K€ sur 2018 suite aux loyers impayés.

Au 31/12/2018, les provisions constatées pour ce poste s'élèvent à 358 745 euros.

Taxe foncière

Pour l'année 2018 la taxe foncière s'est élevée à la somme de 20 217 €. En cumulé, cette dépense représente un total de 247 011 € jusqu'au 31/12/18.

Charges de gestion

Elles correspondent aux frais de gestion de la SEMAAD (devenue SEM depuis 09/2016) conformément à la convention publique d'aménagement. Elles s'élèvent en cumulé à 74 575 Euros au 31/12/2017 dont 19 176 € de rémunération pour l'année 2016-17.

La rémunération de l'exercice de la SEM porte notamment sur la rémunération de résiliation qui s'élève à 10 446 € et dont le calcul a été réalisé conformément aux stipulations de la convention en vigueur.

Aucune rémunération n'a été calculée sur 2018 compte tenu de la préliquidation présentée au 31/12/2017.

3) Commentaires sur les produits

Loyers

Le niveau de loyer a été établi avec l'enseigne COCCIMARKET, soit un loyer annuel de 54 000 € HT correspondant à 2 500 € HT mensuel et 2 000 € HT mensuel de remboursement des travaux et aménagements, actualisable selon une formule d'actualisation conformément au bail commercial.

Depuis le 20 octobre 2015 et jusqu'au 07 octobre 2016, le loyer recouvré a été de 33 489 € TTC. A compter de l'avenant de substitution de la SARL FARAISAM à la SASU L2F, plus aucun loyer n'a été encaissé.

Dans le cadre de la clôture et compte tenu du risque qui existe sur le recouvrement de ces sommes, la SEM a provisionné 100% de la créance HT au 31/12/2018.

Amortissement de la subvention

De façon comptable, la subvention globale est, à l'instar de l'immeuble, amortie sur toute la durée de l'opération. L'amortissement annuel est d'environ 16 877 euros. Au 31/12/2018 cet amortissement a été de 16 877 € sur l'année 2018. En cumulé, l'amortissement est de 237 544 euros.

PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITÉ CONCÉDANTE A L'ÉQUILIBRE DE L'OPÉRATION

Dans le cadre du bilan de préliquidation et du protocole de résiliation anticipée, la Ville a demandé expressément à ce que les subventions, le financement et l'immeuble lui soit transférée de par la résiliation anticipée.

A cet effet, dans le cadre de la clôture, est inscrite dans les comptes clos au 31 décembre 2018 en Participation de la Collectivité une subvention globale pour l'opération du montant du déficit d'exploitation soit 662 235,64 €.

A ce stade, il n'a pas été considéré que la participation relève d'une subvention dite complément de prix pour notamment la minoration des loyers appliqués. Cette participation est donc hors champ de la TVA, celle-ci n'ayant pas été délibérée comme telle par la collectivité.

En sus de cette participation, il conviendra de rajouter à cette subvention globale le prix de transfert ou de vente du bien immobilier correspondant à la valeur nette comptable (valeur brute diminuée des amortissements) soit au 31/12/18 une somme de 1 007 259,87 €, étant précisé que les subventions d'investissement perçues par la SEMAAD et non amorties au 31 décembre 2018 (soit 236 468,81 €) seront déduites de cette somme. Cette participation fera l'objet du protocole de résiliation et d'un acte notarié avec la collectivité valant transfert de propriété et reprise des droits et obligations.

Les comptes tels que présentés sont arrêtés au 31/12/2018 et ne tiennent pas compte des dépenses post 31/12/2018. A compter de cette date, est ouvert dans la comptabilité de la SEM un compte d'attente correspondant aux factures et dépenses postérieures au 31/12/2018. Ces frais viendront en sus des éléments relatés ci-dessus et devront être remboursés à l'euro par la collectivité après validation du bilan de liquidation définitif.

ANNEXES

Bilans d'investissements COCCIMARKET, SHOPI et LIDL

Financement de l'opération de construction

Résultat d'exploitation au 31/12/2018

BILAN D'INVESTISSEMENT SHOPI			
DEPENSES	HT	TVA	TTC
Charge foncière	206 640,00	40 501,44	247 141,44
TDCAUE	1 638,00	0,00	1 638,00
Géomètre	0,00	0,00	0,00
Taxe sur branchements AEP/EU/EP	0,00	0,00	0,00
Mission géotechnique	1 432,00	280,67	1 712,67
SOUS TOTAL FONCIER	209 710,00	40 782,11	250 492,11
TRAVAUX MARCHES DGD	506 382,36	99 250,94	566 305,00
Branchements :			
- France télécom	353,00	69,19	422,19
- GDF	2 390,37	468,51	2 858,88
- EDF	8 374,83	1 641,47	10 016,30
- AEP (lyonnaise)	0,00	0,00	0,00
Déplacement réseau France Telecom	11 111,50	2 177,85	13 289,35
Déplacement réseau EDF	5 557,48	1 089,27	6 646,75
Déplacement réseau GDF	4 594,69	900,56	5 495,25
Déplacement réseau NOOS	4 806,64	942,10	5 748,74
Maîtrise d'œuvre architecte	45 574,41	8 932,58	54 507,00
Contrôle technique VERITAS	3 700,00	725,20	4 425,20
Mission SPS HITOMI	1 620,00	317,52	1 937,52
Frais annexes (gardiennage)	68 513,36	13 428,62	81 941,98
SOUS TOTAL COUT TECHNIQUE	662 978,64	129 942,81	753 593,15
Assurances	18 240,69	0,00	18 240,69
Reproduction, publicité officielle (AO), divers	4 971,35	969,28	5 940,63
rémunération études	8 000,00	0,00	8 000,00
rémunération réalisation	43 320,27	0,00	43 320,27
rémunération liquidation	4 807,79	0,00	4 807,79
Imprévus	4 352,83	853,15	5 205,98
SOUS TOTAL FRAIS ANNEXES	83 692,93	1 822,43	85 515,36
FRAIS FINANCIERS	9 985,01	219,89	10 204,90
TOTAL	966 366,58	172 547,36	1 099 805,53
COUT GLOBAL	966 366,58	172 547,36	1 099 805,53

BILAN D'INVESTISSEMENT LIDL			
DEPENSES	Bilan	TVA	TTC
Charge foncière	0,00	0,00	0,00
TDCAUE	0,00	0,00	0,00
Géomètre	0,00	0,00	0,00
Taxe sur branchements AEP/EU/EP	0,00	0,00	0,00
Mission géotechnique	0,00	0,00	0,00
SOUS TOTAL FONCIER	0,00	0,00	0,00
TRAVAUX			
LOT 1 : Gros œuvre	12 037,05	2 359,26	14 396,31
LOT 2 : Menuiseries	91 812,40	17 995,23	109 807,63
LOT 3 : VRD	18 845,00	3 693,62	22 538,62
Divers	1 998,00	391,61	2 389,61
HONORAIRES			
Etude PC	3 200,00	627,20	3 827,20
Maîtrise d'œuvre travaux	8 000,00	1 568,00	9 568,00
Contrôle technique VERITAS	1 100,00	215,60	1 315,60
Mission SPS PROSSECO	597,66	117,14	714,80
SOUS TOTAL COUT TECHNIQUE	137 590,11	26 966,66	164 556,77
Assurances	0,00	0,00	0,00
Divers	0,00	0,00	0,00
rémunération réalisation	6 612,62	0,00	6 612,62
rémunération liquidation	0,00	0,00	0,00
Imprévus	0,00	0,00	0,00
SOUS TOTAL FRAIS ANNEXES	6 612,62	0,00	6 612,62
FRAIS FINANCIERS	633,48	0,00	633,48
TOTAL	144 836,21	26 966,66	171 802,87
COUT GLOBAL	144 836,21	26 966,66	171 802,87

BILAN D'INVESTISSEMENT COCCIMARKET

DEPENSES	Bilan	TVA	TTC
Charge foncière	0,00	0,00	0,00
TDCAUE	0,00	0,00	0,00
Géomètre	0,00	0,00	0,00
Taxe sur branchements AEP/EU/EP	0,00	0,00	0,00
Mission géotechnique	0,00	0,00	0,00
SOUS TOTAL FONCIER	0,00	0,00	0,00
TRAVAUX	187 987,67	37 597,53	225 585,20
TRAVAUX CUROT	112 582,32	22 516,46	135 098,78
TRAVAUX AIR FROID	66 091,51	13 218,30	79 309,81
Divers	9 313,84	1 862,77	11 176,61
MOBILIER	231 019,45	46 203,89	277 223,34
HONORAIRES	3 780,00	756,00	4 536,00
Contrôle technique DEKRA	2 320,00	464,00	2 784,00
Mission SPS DEKRA	1 120,00	224,00	1 344,00
Divers	340,00	68,00	408,00
SOUS TOTAL COUT TECHNIQUE	422 787,12	84 557,42	507 344,54
Assurances	0,00	0,00	0,00
Divers	0,00	0,00	0,00
rémunération réalisation	0,00	0,00	0,00
rémunération liquidation	0,00	0,00	0,00
Imprévus	0,00	0,00	0,00
SOUS TOTAL FRAIS ANNEXES	0,00	0,00	0,00
FRAIS FINANCIERS	0,00	0,00	0,00
TOTAL	422 787,12	84 557,42	507 344,54

COUT GLOBAL	422 787,12	84 557,42	507 344,54
--------------------	-------------------	------------------	-------------------

FINANCEMENT DE L'OPERATION DE CONSTRUCTION

I - SUBVENTION CADRE ORU - Renforcement de l'Armature commerciale

	Ville de DIJON	Région Bourgogne	ANRU
Investissement annoncé à la demande de subvention	1 035 000	1 070 000	980 000
Niveau de subvention accordé	100 000	100 000	290 424
Taux de subvention accordé	9.66%	9.34%	29.63%
Investissement HT réel connu au 31/12/04	966 366.58	966 366.58	966 366.58
Niveau de subvention actualisé (*)	93 368.75	90 220.00	290 424.00

(*) Taux subvention x investissement réel

TOTAL SUBVENTIONS = 1	474 012.75
------------------------------	-------------------

II - FINANCEMENT SEM

Nature de financement	Montant	Taux	CRD 31/12/2018
Mise en place d'un prêt renouvellement urbain auprès de la CDC	350 000	2,5% indexé LEP	156 614
Mise en place d'un prêt projet urbain auprès de la CDC	296 000	3,45% indexé livret A	110 058
Emprunt Crédit Agricole Champagne Bourgogne	420 000	1.65% taux fixe	324 753
Compte de liaison - Financement de la Sem à l'opération (déficit d'exploitation et travaux complémentaires)	800 200	taux prévu convention	800 200

Total financement SEM = 2	1 866 199.87
----------------------------------	---------------------

1 391 624.60

TOTAL FINANCEMENT 1 + 2	2 340 212.62
--------------------------------	---------------------

SUIVI DU VERSEMENT DES SUBVENTIONS

Financiers	Financement initial accordé	Financement actualisé	Financement obtenu au 31/12/2018
Ville de Dijon	100 000	93 369	93 369
Région Bourgogne	100 000	90 220	90 220
ANRU	290 424	290 424	290 424
TOTAL	490 424	474 013	474 013

SUPERMARCHE DES GRESILLES
COMPTE DE RESULTAT D'EXPLOITATION AU 31/12/2018

	Réalisé au 31/12/18
CHARGES HT CUMULEES	
Frais financiers sur emprunts	211 266
* PRU 200 000 €	47 574
* PPU 296 000 €	89 471
* Prêt CRCA 520 K€	15 322
* intérêts débiteurs sur compte courant	22 397
* Commiss et frais dont int rbmt anticipé	36 501
Amortissement technique	526 730
Provision pour charges	605 756
* Taxe foncière	247 011
* Travaux	7 698
* Assurances	32 305
* Divers	202 613
* Créances douteuses	116 129
Charges de gestion - rémunération Sem	74 575
TOTAL CHARGES	1 418 327

	Réalisé au 31/12/18
PRODUITS HT CUMULES	
LOYERS	480 193
Amortissement subvention	237 544
Charges remboursées/produits finan.	38 354
* Produits financiers	1 031
* Charges remboursées	37 323
TOTAL PRODUITS	756 092
RESULTAT NET	- 662 235.64

