

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Conseil Municipal de la Ville de Dijon

Séance du 25 septembre 2006

**MAIRIE DE DIJON****Président** : M. REBSAMEN**Secrétaire** : M. PERRON**Membres présents** : M. MILLOT - Mme TENENBAUM - M. G. GILLOT - Mme POPARD - M. MASSON - M. MARTIN - M. PRIBETICH - M. PINON - Mme DURNERIN - M. DUPIRE - Mme DILLENSEGER - M. GERVAIS - M. SAUNIE - M. BERTELOOT - M. ALLAERT - Mme MAILLOT - Mme BESSIS - Mme DURNET-ARCHERAY - Mme GARRET - M. MARCHAND - M. DANIERE - M. MAGLICA - M. JULIEN - Mme FLAMENT - Mme MANSAT - M. BOUHELIER - Mme DELEBARRE - Mme BIOT - Mme LEMOUZY - Mme ROY - Mme HERVIEU - Mme BERNARD - Mme AVENA - Mme DE ALMEIDA - M. BEKHTAOUI - Mme BOUCHARD-STECH - Mlle MASLOUHI - M. NUDANT - M. BAZIN - Mme JARZAGUET - M. JAPIOT - M. BRIOT - Mme KAROUBI - Mme WILLIAMS - Mme CHOUX - Mme REVEL-LEFEVRE - M. F. HELIE - Mme THYEBault - M. DUGOURD - Mme VANDRIESSE**Membres excusés** : M. J.P. GILLOT (pouvoir M. MARTIN) - Mme SEGUIN-FILLEY (pouvoir Mme BESSIS) - M. IZIMER (pouvoir M. PRIBETICH)**Membres absents** :**OBJET
DE LA DELIBERATION****Opération de Renouveau 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 2005 – Approbation**

Monsieur Pinon, au nom des commissions de l'Urbanisme, des Equipements Urbains et du Patrimoine, et des Finances, 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 2005.

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 Renouveau 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 ».

Après consultation des habitants du quartier sous la forme d'un jeu-concours, le supermarché a été dénommé « la renaissance ».

Par décision du 18 décembre 2003, la Commission Départementale d'Equipeement Commercial a autorisé la société PRODIM à créer une surface alimentaire de 537 m² 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 m² 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.

Le bail commercial prévoit, pour les trois premières années de location, un loyer annuel de 34 000 € HT, et de 43 000 € HT pour la période triennale.

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.

A la date du 31 décembre 2005, l'opération avait bénéficié des financements suivants :

- Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine : 232 339,20 € (54 044,50 € restent à percevoir en 2006)
- 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 €.

Le compte d'exploitation arrêté au 31 décembre 2005 laisse apparaître un montant de dépenses de 65 101 € et un cumul de produits de 60 707 €, soit un résultat net de - 4 394 €.

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

- amortissement technique : 27 543 € ; 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 : 18 291 € ; ils correspondent aux intérêts liés aux emprunts contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- provision pour charges : 16 503 € ; 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 : 34 000 € ;
- amortissement de la subvention globale : 16 733 € ;
- charges remboursées, produits financiers : 9 974 € ; la taxe foncière est remboursée, chaque année, par la société PRODIM, conformément au bail ; les produits financiers proviennent de placements des excédents de trésorerie.

Toutes choses restant égales par ailleurs, on peut considérer que l'exploitation devrait être sensiblement équilibrée au cours des années ultérieures, ne nécessitant donc pas d'aide de la Ville.

Si vous suivez l'avis favorable de vos commissions de l'Urbanisme, des Equipements Urbains et du Patrimoine, et des Finances, 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 2005.

RAPPORT ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

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

Alain MILLOT