

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Conseil Municipal de la Ville de Dijon

Séance du 29 juin 2015



MAIRIE DE DIJON

Président : M. MILLOT
Secrétaire : Mme FERRIERE
Membres présents : Mme KOENDERS - M. MAGLICA - Mme POPARD - M. PRIBETICH - Mme MODDE - M. DESEILLE - Mme TENENBAUM - M. MARTIN - Mme DILLENSEGER - M. GERVAIS - Mme CHARRET-GODARD - M. CHÂTEAU - Mme MARTIN - M. EL HASSOUNI - Mme AVENA - M. DECOMBARD - Mme ZIVKOVIC - M. MASSON - Mme JUBAN - M. MEKHANTAR - Mme REVEL - M. JULIEN - M. PIAN - Mme PFANDER-MENY - Mme MARTIN-GENDRE - Mme HERVIEU - Mme DURNERIN - M. BERTHIER - M. BEKHTAOUI - M. HAMEAU - Mme MASLOUHI - M. LOVICHY - Mme HILY - M. FAVERJON - Mme CHEVALIER - M. BARD - M. BORDAT - M. ROZOY - Mme OUTHIER - Mme ERSCHENS - Mme VANDRIESSE - M. AYACHE - M. BICHOT - M. CHEVALIER - M. BONORON - Mme DESAUBLIAUX
Membres excusés : M. REBSAMEN (pouvoir M. MILLOT) - Mme TROUWBORST (pouvoir M. DESEILLE) - Mme ROY (pouvoir MME DILLENSEGER) - Mme TOMASELLI (pouvoir M. BORDAT) - M. GRANDGUILLAUME (pouvoir M. MAGLICA) - Mme AKPINAR-ISTIQUAM (pouvoir MME MASLOUHI) - M. HOUPERT (pouvoir MME OUTHIER) - M. HELIE (pouvoir M. AYACHE) - Mme VOISIN-VAIRELLES (pouvoir MME VANDRIESSE) - M. BOURGUIGNAT (pouvoir MME ERSCHENS)
Membres absents : M. CAVIN

OBJET

DE LA DELIBERATION

Zone d'Aménagement Concerté « Espace Champollion » - Construction d'un supermarché - Compte de résultat prévisionnel au 30 juin 2014 - Approbation

Monsieur El Hassouni, au nom de la commission de l'espace public, de la vie urbaine, de la tranquillité publique et de l'écologie urbaine, expose :

Mesdames, Messieurs,

En application de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales et de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme, 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 30 juin 2014.

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

Il convient tout d'abord de rappeler que ce dernier, 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.

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 ».

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.

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 le 16 juin 2004. En accord avec le concédant, elle a accepté de proroger l'occupation des lieux jusqu'au 30 juin 2008 par la signature, le 8 octobre 2007, d'un bail de courte durée afin de permettre la recherche d'un repreneur potentiel.

A l'issue de ce bail, l'enseigne Lidl s'est montrée intéressée par la location du magasin. Le bail commercial, qui reprend les mêmes dispositions que celles du bail précédent, a été signé le 19 septembre 2008, les travaux se sont déroulés de septembre à novembre 2008 et le magasin a été ouvert au public le 19 novembre 2008.

Le bilan d'investissement de l'opération de construction du magasin Shopi s'élevait à la somme de 966 366,58 € 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 :	93 369 €
- Région Bourgogne :	90 220 €
- Prêt CDC « renouvellement urbain » :	350 000 €
- Prêt CDC « projet urbain » :	296 000 €

A la date du 31 décembre 2011, la totalité des subventions avait été perçue.

Le coût des travaux liés à l'implantation de l'enseigne Lidl s'est élevé à la somme de 144 836,21 € HT et vient s'ajouter au bilan d'investissement initial.

Le financement a été assuré par une augmentation du prêt « renouvellement urbain » de 150 000 €.

Le compte d'exploitation, arrêté au 30 juin 2014, laisse apparaître un montant de dépenses de 656 497 € et un cumul de produits de 494 846 €, soit un résultat net de - 161 651 €.

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

- amortissement technique : 290 946 € ; il s'agit de l'amortissement du prix de revient de l'immeuble (hors financier) ; il correspond à la durée de la convention publique d'aménagement, soit trente et un ans ;
- provisions pour charges : 203 041 € ; ce poste regroupe toutes les charges et provisions afférentes à l'immeuble, notamment les travaux d'entretien, de rénovation, de réparation et la taxe foncière ;
- frais financiers sur emprunts : 135 565 € ; ils correspondent aux intérêts liés aux emprunts contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- frais de gestion : 26 945 €.

Les produits sont les suivants :

- loyers : 299 440 €; le niveau de loyer a été établi conformément au bail signé avec Lidl, soit un loyer annuel de 24 000 € HT pour la première année, de 26 000 € HT pour la seconde (2010) et de 28 000 € HT pour la troisième (2011) ; pour la seconde période triennale, 2012-2014, le loyer annuel a été fixé à 42 000 € HT ;
- amortissement de la subvention globale : 161 595 €;
- charges remboursées, produits financiers : 33 810 €; conformément au bail, la taxe foncière est intégrée dans le bilan d'opération ; elle s'est élevée, pour 2013, à 20 618,07 €.

Les conditions du bail ne remettent pas en cause l'équilibre de l'opération à l'échéance de la concession, dans la mesure où le compte prévisionnel d'exploitation a prévu quelques périodes de vacances sur la durée de l'amortissement, ce qui compense la baisse du niveau des loyers annuels. L'équilibre général de l'opération est donc pour l'instant assuré.

Je vous demanderai, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir approuver le compte de résultat prévisionnel 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 30 juin 2014.

RAPPORT ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ