

**VILLE DE DIJON**

**ORU DES GRESILLES**

**ZAC ESPACE CHAMPOLLION**

**CONSTRUCTION D'UN SUPERMARCHE**

**COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL  
ARRETE AU 30 juin 2014**

SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE  
D'AMÉNAGEMENT  
DE L'AGGLOMÉRATION DIJONNAISE

**AMÉNAGEURS DURABLES**



# **SOMMAIRE**

## **PREAMBULE**

**I – NOTE SUR LA PHASE ADMINISTRATIVE ET DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE**

**II – NOTE SUR LE BILAN D'INVESTISSEMENT**

**III – FINANCEMENT DE L'INVESTISSEMENT**

**IV – COMPTE PREVISIONNEL D'EXPLOITATION au 30/06/2014**

## **ANNEXES**

- **Bilan d'investissement (LIDL et rappel SHOPI)**
- **Financement de l'opération de construction**
- **Résultat d'exploitation au 30/06/2014**

## **PREAMBULE**

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 gérer pendant une période de 31 années un bâtiment commercial et ses annexes.

Ce projet de construction s'inscrit 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 est 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 propriétaire et location de l'immeuble à la société PRODIM d'une surface 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.

## I – NOTE SUR LA PHASE ADMINISTRATIVE ET DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE

### 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 m<sup>2</sup>, pour la construction d'un bâtiment à usage commercial de 992 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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. Actuellement, le magasin est inexploité.

## **2°) Phase travaux**

### Enclosure 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 m<sup>2</sup> HON, développant 527 m<sup>2</sup> de surface de vente avec une capacité d'extension de cette surface de 162 m<sup>2</sup>.

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 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.

### Enclosure 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.

## 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

### **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 mis en place par la SEMAAD.

Pour relayer la mise en place de ces différents financements, l'investissement a été financé au moyen d'un découvert 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 SEMAAD deux prêts :

- Un prêt renouvellement urbain d'un montant de 350 000 Euros (taux 2,50% indexé sur le livret A), qui a été augmenté de 150 000 Euros 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 Euros (taux 3,45% indexé sur le Livret d'Épargne Populaire).

## **IV – COMPTE PREVISIONNEL D'EXPLOITATION AU 30/06/2014**

### **1) Résultat d'exploitation au 30/06/2014**

Le compte d'exploitation arrêté au 30/06/2014 à partir des éléments comptables constatés à cette date fait apparaître un résultat net cumulé de – 161 651 Euros.

Le cumul HT des dépenses est de 656 497 Euros et le cumul des produits HT est de 494 846 Euros.

Le résultat d'exploitation au 30/06/2014 annexé au présent document détaille les dépenses et produits réalisés à cette date. Ces dépenses en cumulé couvrent la période du 01/07/2013 au 30/06/2014.

### **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'Epargne Populaire.

#### Intérêts débiteurs sur compte courant

La somme de 17 876 € correspond aux frais financiers sur le découvert de trésorerie qui a été utilisé dans l'attente de la mise en place des financements et prolongée notamment compte tenu du non versement du solde de la subvention ANRU et ce lors des travaux du magasin SHOPI. Elle a enregistré une dépense de 835.05 € cette année suite à des avances de trésorerie de la SEMAAD au découvert de trésorerie.

#### 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 32 315 Euros pour l'année 2013-14.

#### 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. Au 30/06/2014, les provisions constatées pour ce poste s'élèvent à 203 041 Euros HT, soit une dépense de 24 685 Euros HT pour l'année 2013-14.

#### Charges de gestion

Elles correspondent aux frais de gestion de la SEMAAD conformément à la convention publique d'aménagement. Elles s'élèvent à 3 034 Euros pour l'année 2013-14.

### **3) Commentaires sur les produits**

#### Loyers

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 du bail, de 26 000 € HT pour la seconde et de 28 000 € HT pour la troisième. Pour la seconde période triennale, le niveau de loyer annuel a été fixé à 42 000 € HT, actualisable selon une formule d'actualisation conformément au bail commercial. C'est le loyer actuellement pratiqué. Pour l'année 2012 et jusqu'au 30/06/2014 le loyer recouvré a été de 107 107 € HT.

#### 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 30/06/2014 cet amortissement a été de 16 877 € sur la période du 01/07/2013 au 30/06/2014. En cumulé, l'amortissement est de 161 595 euros.

#### Charges remboursées - Produits financiers

Conformément au bail signé avec LIDL, la taxe foncière est à la charge du bilan d'opération.

Pour l'année 2013 la taxe foncière s'est élevée à la somme de 20 618.07 €.

### **4) Exploitation ultérieure**

Par courrier en date 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.

Dans les faits, la dénonciation du bail a été prononcée à la date du 08 octobre 2007.

Un bail précaire a été signé le 08 octobre 2007 pour permettre à la SEMAAD et à la Ville de Dijon de retrouver un repreneur de la surface commerciale. Ce bail précaire a pris fin le 30 juin 2008.

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 donc pour l'instant pas en cause.

# **ANNEXES**

**Bilan d'investissements SHOPI et LIDL**

**Financement de l'opération de construction**

**Résultat d'exploitation au 30/06/2014**

~~CONFIDENTIEL~~

## BILAN D'INVESTISSEMENT SHOPI

	2013	2014	2015
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
<b>TOTAL FRAIS FINANCIERS</b>	<b>208 078,00</b>	<b>40 782,11</b>	<b>248 492,11</b>
<b>TRAVAUX MARCHES DGD</b>	<b>506 382,36</b>	<b>99 250,94</b>	<b>566 305,00</b>
<b>Branchements :</b>			
- 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
<b>TOTAL TRAVAUX MARCHES DGD</b>	<b>506 382,36</b>	<b>99 250,94</b>	<b>566 305,00</b>
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
<b>SOUS TOTAL FRAIS ANNEXES</b>	<b>83 692,93</b>	<b>1 822,43</b>	<b>85 515,36</b>
<b>FRAIS FINANCIERS</b>	<b>9 985,01</b>	<b>219,89</b>	<b>10 204,90</b>
<b>TOTAL</b>	<b>506 382,36</b>	<b>99 250,94</b>	<b>566 305,00</b>



## FINANCEMENT DE L'OPERATION DE CONSTRUCTION

NIVEAU DE SUBVENTION ACCORDE PAR LA REGION BOURGOGNE ET L'ANRU

	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	<b>966 366,58</b>	<b>966 366,58</b>	<b>966 366,58</b>
<b>Niveau de subvention actualisé (*)</b>	<b>93 368,75</b>	<b>90 220,00</b>	<b>290 424,00</b>

(\*) Taux subvention x investissement réel

<b>TOTAL SUBVENTIONS = 1</b>	<b>474 012,75</b>
------------------------------	-------------------

NATURE DE FINANCEMENT

Nature de financement	Montant	Taux
Mise en place d'un prêt renouvellement urbain auprès de la CDC	350 000	2,5% indexé LEP
Mise en place d'un prêt projet urbain auprès de la CDC	296 000,00	3,45% indexé livret A

<b>Total financement SEMAAD = 2</b>	<b>646 000,00</b>
-------------------------------------	-------------------

FINANCEMENT OBTENU

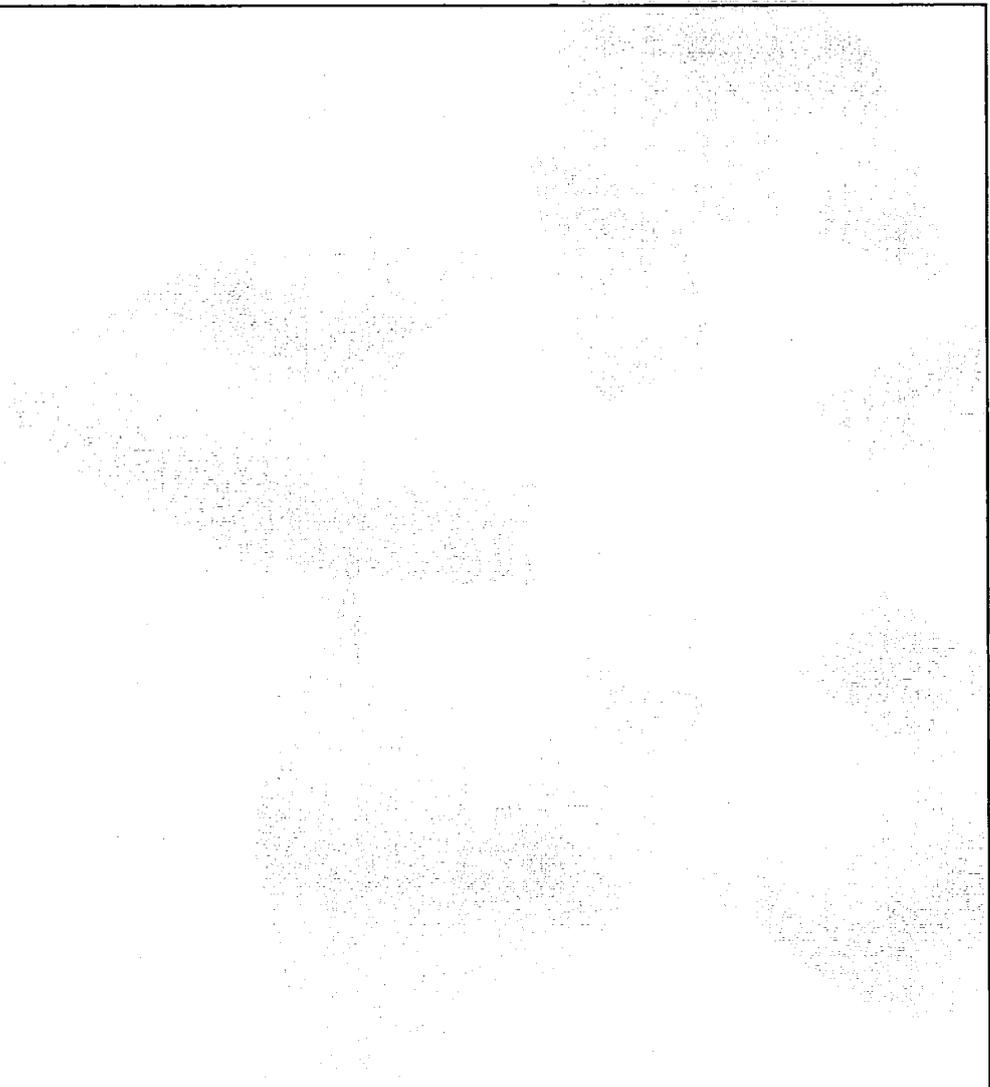
FINANCEMENT OBTENU AU 30/06/14

Financéurs	Financement initial accordé	Financement actualisé	Financement obtenu au 30/06/14
Ville de Dijon	100 000	93 369	93 369
Région Bourgogne	100 000	90 220	90 220
ANRU	290 424	290 424	290 424
<b>TOTAL</b>	<b>490 424</b>	<b>474 013</b>	<b>474 013</b>

## Compte d'exploitation au 30/06/2014

	Montant
<b>Frais financiers sur emprunts</b>	<b>135 565</b>
* PRU 200 000 €	41 149
* PPU 296 000 €	76 539
* intérêts débiteurs sur compte courant	17 876
<b>Amortissement technique</b>	<b>290 946</b>
<b>Provision pour charges</b>	<b>203 041</b>
* Taxe foncière	153 687
* Travaux	7 698
* Commissions et frais bancaires	15 691
* Assurances	19 847
* Divers	6 119
<b>Charges de gestion</b>	<b>26 945</b>

	Montant
<b>LOYERS</b>	<b>299 440</b>
<b>Amortissement subvention</b>	<b>161 595</b>
<b>Charges remboursées/produits finan.</b>	<b>33 810</b>
* Produits financiers	1 026
* Charges remboursées	32 785
<b>RESULTAT NET</b>	



**EPLaad**  
SEMAAD