

Accusé de réception en préfecture
021-212102313-20110929-VD20112909-005-DE
Date de signature : 04/10/2011
Date de réception : 04/10/2011

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

5

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Conseil Municipal de la Ville de Dijon

Séance du 29 septembre 2011



MAIRIE DE DIJON

Président : M. REBSAMEN

Secrétaire : M. BORDAT

Membres présents : M. MILLOT - Mme POPARD - M. MAGLICA - M. MASSON - Mme DILLENSEGER - M. MARTIN - Mme DURNERIN - M. GERVAIS - M. GRANDGUILLAUME - Mme METGE - M. DUPIRE - Mme REVEL-LEFEVRE - M. BERTELOOT - Mme AVENA - M. MEKHANTAR - Mme BIOT - Mme MARTIN - Mme KOENDERS - M. PRIBETICH - Mme DURNET-ARCHERAY - Mme GARRET-RICHARD - Mme BLETTERY - M. MARCHAND - M. JULIEN - M. PIAN - Mme LEMOUZY - M. DELVALEE - Mme HERVIEU - M. ALLAERT - M. LOUIS - M. BERTHIER - M. BEKHTAOUI - Mme MODDE - Mme MASLOUHI - Mme CHEVALIER - M. EL HASSOUNI - Mme MILLE - Mme GAUTHIE - M. BOURGUIGNAT - M. BROCHERIEUX - M. DUGOURD - Mme VANDRIESSE

Membres excusés : M. DESEILLE (pouvoir Mme REVEL) - Mme TROUWBORST (pouvoir Mme JUBAN) - M. IZIMER (pouvoir Mme MASLOUHI) - Mme BERNARD (pouvoir Mme POPARD) - M. HELIE (pouvoir M. DUGOURD) - M. AYACHE (pouvoir Mme MILLE) - M. OUAZANA (pouvoir M. BOURGUIGNAT)

Membres absents : Mme TENENBAUM - Mme ROY

OBJET

DE LA DELIBERATION

Opération de Rénovation Urbaine 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 prévisionnel au 31 décembre 2010 - Approbation

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

Mesdames, Messieurs,

En application de l'article L. 1523-3 du code général des collectivités territoriales et de l'article 10 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, Monsieur le Directeur Général de la Société d'Economie Mixte d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise (SEMAAD) m'a adressé le compte rendu financier de la construction d'un supermarché dans la ZAC « Espace Champollion », établi à la date du 31 décembre 2010.

J'ai l'honneur de soumettre les principaux éléments de ce document à votre approbation.

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

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

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

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

Par décision du 18 décembre 2003, la commission départementale d'équipement commercial a autorisé la société Prodim à créer une surface alimentaire de 537 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.

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.).

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 projet de modification des locaux pour la reprise de l'exploitation commerciale a fait l'objet d'un permis de construire obtenu le 25 août 2008. Ce dernier n'a pas modifié la surface hors œuvre nette du magasin, de 990 m². Le bail commercial 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, ainsi répartie :

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

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

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

- Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine :	290 424 €
- Ville de Dijon :	93 369 €
- Région Bourgogne :	90 220 €
- Prêt CDC « renouvellement urbain » :	350 000 €
- Prêt CDC « projet urbain » :	296 000 €.

A la date du 31 décembre 2010, la totalité des subventions avait été perçue.

Le coût des travaux liés à l'implantation de l'enseigne Lidl s'élève à la somme de 144 836 € 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 31 décembre 2010, laisse apparaître un montant de dépenses de 414 037 € et un cumul de produits de 300 662 €, soit un résultat net de -113 375 €.

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

- amortissement technique : 177 842 € ; 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 ;
- provision pour charges : 119 628 € ; 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 : 99 794 € ; ils correspondent aux intérêts liés aux emprunts contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- frais de gestion : 16 773 €.

Les produits sont les suivants :

- loyers : 164 333 € ; 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 ;
- amortissement de la subvention globale : 102 524 € ;
- charges remboursées, produits financiers : 33 805 € ; conformément au bail, la taxe foncière est à la charge du bilan d'opération ; elle s'est élevée, pour 2010, à 17 647 €.

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 n'est donc pour l'instant pas en cause.

Si vous suivez l'avis favorable de vos commissions de l'écologie urbaine, et des finances, de la modernisation du service public et du personnel, je vous demanderai, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir approuver le compte rendu financier de la construction, par la Société d'Economie Mixte de l'Agglomération Dijonnaise (SEMAAD), d'un supermarché, dans la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Espace Champollion », arrêté à la date du 31 décembre 2010.

RAPPORT ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ