

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

15

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Conseil Municipal de la Ville de Dijon

Séance du 21 mars 2016



MAIRIE DE DIJON

**Président** : M. REBSAMEN

**Secrétaire** : Mme CHARRET-GODARD

**Membres présents** : Mme KOENDERS - M. MAGLICA - Mme POPARD - M. PRIBETICH - Mme MODDE - M. DESEILLE - Mme TENENBAUM - M. MARTIN - Mme DILLENSEGER - M. GERVAIS - M. CHÂTEAU - Mme MARTIN - M. EL HASSOUNI - Mme AVENA - M. DECOMBARD - Mme ZIVKOVIC - M. MASSON - M. MEKHANTAR - Mme REVEL - M. JULIEN - M. PIAN - Mme TROUWBORST - Mme PFANDER-MENY - Mme ROY - Mme MARTIN-GENDRE - Mme HERVIEU - Mme DURNERIN - M. BERTHIER - M. BEKHTAOUI - M. HAMEAU - Mme MASLOUHI - M. FAVERJON - Mme TOMASELLI - Mme AKPINAR-ISTQUAM - M. BARD - M. BORDAT - M. DIOUF - Mme OUTHIER - M. HELIE - Mme ERSCHENS - Mme VANDRIESSE - M. BICHOT - Mme VOISIN-VAIRELLES - M. CHEVALIER - M. BOURGUIGNAT - M. AYACHE - M. BONORON - Mme DESAUBLIAUX - M. CAVIN

**Membres excusés** : Mme JUBAN (pouvoir MME KOENDERS) - M. LOVICH (pouvoir M. DESEILLE) - Mme HILY (pouvoir MME MODDE) - Mme CHEVALIER (pouvoir MME TROUWBORST) - M. GRANDGUILLAUME (pouvoir M. REBSAMEN) - Mme FERRIERE (pouvoir MME CHARRET-GODARD) - M. ROZOY (pouvoir M. PRIBETICH) - M. HOUPERT (pouvoir M. CHEVALIER)

### OBJET DE LA DELIBERATION

**Zone d'Aménagement Concerté « Espace Champollion » - Construction d'un supermarché - Compte de résultat prévisionnel au 30 juin 2015 - 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 2015.

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. 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. 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 magasin a été ouvert au public le 19 novembre 2008. La société Lidl a signifié son départ à la SEMAAD le 14 mai 2014 et a libéré les locaux en fin d'année 2014.

La société Coccimarket s'est déclarée intéressée pour l'ouverture d'une supérette. Le bail est effectif depuis le 21 octobre 2015 pour douze années. Des travaux d'aménagement intérieurs ont été réalisés et le magasin a ouvert ses portes au public le 10 décembre 2015.

Le bilan d'investissement de l'opération de construction initiale ainsi que les coûts des travaux s'élevait à la somme de 1 111 202,79 € HT.

Le financement de l'opération a été assuré par des subventions de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, de la Ville de Dijon et de la Région Bourgogne pour un montant total de 474 013 € HT ainsi que par des emprunts souscrits par la SEMAAD. A la date du 31 décembre 2011, la totalité des subventions avait été perçue.

Le compte d'exploitation, arrêté au 30 juin 2015, laisse apparaître un montant de dépenses de 765 150 € et un cumul de produits de 528 451 €, soit un résultat net de – 236 699 €.

Le montant annuel du bail pour l'enseigne Coccimarket s'élève à 54 000 € HT, correspondant à 2 500 € HT mensuel de loyer et 2 000 € HT mensuel de remboursement des travaux et aménagements.

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 2015.

**Rapport adopté à la majorité :**

**Pour : 54**

**Abstentions : 5**