VILLE DE DIJON

ORU DES GRESILLES

ZAC ESPACE CHAMPOLLION

CONSTRUCTION D'UN SUPERMARCHE

COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL ARRETE AU 30 juin 2015

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

AMÉNAGEURS DURABLES

EPLaad
SEMAAD

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 30/06/2015

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 montré 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.

Après le départ de la société LIDL, qui a libéré les lieux en fin d'année 2014, la SEMAAD a recherché un repreneur du magasin de vente et de ses annexes, en privilégiant toujours les enseignes de distribution alimentaire, le site n'ayant pas

vocation à accueillir d'autres activités. La Société COCCIMARKET s'est ainsi déclarée intéressée pour une implantation sur le quartier, dans le bâtiment existant. La SEMAAD et COCCIMARKET ont décidé de conclure un bail commercial de 12 années entières et consécutives, effectif à partir du 21 octobre 2015

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 m², pour la construction d'un bâtiment à usage commercial de 992 m² de surface hors oeuvre nette.

Le permis de construire a été délivré 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'Equipement Commercial a autorisé la société PRODIM à créer une surface alimentaire de 537 m² 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 du 25 août 2008.
Ce permis de construire n'a pas modifié la SHON initiale du magasin de 989,75 m².
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 à 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.

Enseigne COCCIMARKET :

Le projet de modification du magasin pour la reprise de l'exploitation commerciale par l'enseigne COCCIMARKET devra faire l'objet d'une demande de modification d'un ERP.

Cette demande ne modifiera pas la surface initiale du magasin de 989,75 m².
Les travaux de modification du magasin consisteront en:

- La création d'une boucherie au sein de la même surface d'environ 70m² avec un laboratoire, des chambres froides et un local déchet
- La création d'un laboratoire de préparation de sandwich de 20 m²

2°) Phase travaux

Enseigne 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 m² HON, développant 527 m² de surface de vente avec une capacité d'extension de cette surface de 162 m².

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.

Enseigne 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.

Enseigne COCCIMARKET :

Les travaux de modification du magasin se dérouleront en novembre 2015.

Les travaux ne créeront pas de surfaces de plancher supplémentaires.

A travers le bail commercial, la SEMAAD s'engage à louer un bâtiment clos et couvert comprenant uniquement le cloisonnement en murs porteurs, la dalle béton brute et l'amenée des différents réseaux secs et humides. La SEMAAD a pris en charge les travaux d'adaptations du bâtiment ainsi que l'ensemble du matériel nécessaire à l'ouverture du magasin.

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'Epargne Populaire).

IV – COMPTE PREVISIONNEL D'EXPLOITATION AU 30/06/2015

1) Résultat d'exploitation au 30/06/2015

Le compte d'exploitation arrêté au 30/06/2015 à partir des éléments comptables constatés à cette date fait apparaître un résultat net cumulé de – 236 699 Euros.

Le cumul HT des dépenses est de 765 150 Euros et le cumul des produits HT est de 528 451 Euros.

Le résultat d'exploitation au 30/06/2015 annexé au présent document détaille les dépenses et produits réalisés à cette date. Ces dépenses en cumulé couvrent la période du 01/07/2014 au 30/06/2015.

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 18 411 € 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 notablement compte tenu du non versement du solde de la subvention ANRU. Elle a enregistré une dépense de 535.31 € 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 2014-15.

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 30/06/2015, les provisions constatées pour ce poste s'élèvent à 269 308 Euros HT, soit une dépense de 66 267 Euros HT pour l'année 2014-15, dont 32 750.57 € HT de frais de gardiennage.

Charges de gestion

Elles correspondent aux frais de gestion de la SEMAAD conformément à la convention publique d'aménagement. Elles s'élèvent à 3 908.55 Euros pour l'année 2014-15.

Taxe foncière

Pour l'année 2014-15 la taxe foncière s'est élevée à la somme de 20 533.55 €.

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.
Pour l'année 2012 et jusqu'au 19/11/2015 le loyer recouvré a été de 123 832.87 € 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 30/06/2015 cet amortissement a été de 16 877 € sur la période du 01/07/2014 au 30/06/2015. En cumulé, l'amortissement est de 178 473 €uros.

4) Exploitation ultérieure

La SEMAAD et COCCIMARKET ont décidé de conclure un bail commercial de 12 années entières et consécutives, effectif à partir du 21 octobre 2015.

Le montant annuel des loyers est de 54 000 € HT correspondant à 2500 € HT mensuel et 2000 € HT mensuel de remboursement des travaux et aménagements.

ANNEXES

Bilan d'investissements SHOPI et LIDL

Financement de l'opération de construction

Résultat d'exploitation au 30/06/2015

BILAN D'INVESTISSEMENT SHOPI

DEPENSES	HT	TVA	TTC
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
SOUS TOTAL FONCIER	**209 710,00**	**40 782,11**	**250 492,11**
TRAVAUX MARCHES DGD	506 382,36	99 250,94	566 305,00
Branchements :			
- 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 Télecom	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
SOUS TOTAL COUT TECHNIQUE	662 978,64	129 942,81	753 593,15
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
SOUS TOTAL FRAIS ANNEXES	83 692,93	1 822,43	85 515,36
FRAIS FINANCIERS	9 985,01	219,89	10 204,90
TOTAL	**966 366,58**	**172 547,36**	**1 099 805,53**

COUT GLOBAL	**966 366,58**	**172 547,36**	**1 099 805,53**

BILAN D'INVESTISSEMENT LIDL

DEPENSES	Bilan	TVA	TTC
Charge foncière	0,00	0,00	0,00
TDCAUE	0,00	0,00	0,00
Géomètre	0,00	0,00	0,00
Taxe sur branchements AEP/EU/EP	0,00	0,00	0,00
Mission géotechnique	0,00	0,00	0,00
SOUS TOTAL FONCIER	**0,00**	**0,00**	**0,00**
TRAVAUX			
LOT 1 : Gros œuvre	12 037,05	2 359,26	14 396,31
LOT 2 : Menuiseries	91 812,40	17 995,23	109 807,63
LOT 3 : VRD	18 845,00	3 693,62	22 538,62
Divers	1 998,00	391,61	2 389,61
HONORAIRES			
Etude PC	3 200,00	627,20	3 827,20
Maîtrise d'œuvre travaux	8 000,00	1 568,00	9 568,00
Contrôle technique VERITAS	1 100,00	215,60	1 315,60
Mission SPS PROSSECO	597,66	117,14	714,80
SOUS TOTAL COUT TECHNIQUE	137 590,11	26 966,66	164 556,77
Assurances	0,00	0,00	0,00
Divers	0,00	0,00	0,00
rémunération réalisation	6 612,62	0,00	6 612,62
rémunération liquidation	0,00	0,00	0,00
Imprévus	0,00	0,00	0,00
SOUS TOTAL FRAIS ANNEXES	6 612,62	0,00	6 612,62
FRAIS FINANCIERS	633,48	0,00	633,48
TOTAL	**144 836,21**	**26 966,66**	**171 802,87**
COUT GLOBAL	**144 836,21**	**26 966,66**	**171 802,87**

FINANCEMENT DE L'OPERATION DE CONSTRUCTION

I - SUBVENTION CADRE ORU - Renforcement de l'Armature commerciale

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

(*) Taux subvention x investissement réel

TOTAL SUBVENTIONS = 1	**474 012,75**

II - FINANCEMENT SEMAAD

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

Total financement SEMAAD = 2	**646 000,00**
TOTAL FINANCEMENT 1 + 2	**1 120 012,75**

SUIVI DU VERSEMENT DES SUBVENTIONS

Financeurs	Financement initial accordé	Financement actualisé	Financement obtenu au 30/06/15
Ville de Dijon	100 000	93 369	93 369
Région Bourgogne	100 000	90 220	90 220
ANRU	290 424	290 424	290 424
TOTAL	**490 424**	**474 013**	**474 013**

SUPERMARCHE DES GRESILLES
COMPTE DE RESULTAT D'EXPLOITATION AU 30/06/15

CHARGES HT CUMULEES	Réalisé au 30/06/15
Frais financiers sur emprunts	***141 726***
* PRU 200 000 €	43 112
* PPU 296 000 €	80 203
* intérêts débiteurs sur compte courant	18 411
Amortissement technique	***323 262***
Provision pour charges	***269 308***
* Taxe foncière	174 220
* Travaux	7 698
* Commissions et frais bancaires	15 779
* Assurances	22 693
* Divers	48 917
Charges de gestion	***30 854***
TOTAL CHARGES	**765 150**

PRODUITS HT CUMULES	Réalisé au 30/06/15
LOYERS	***316 166***
Amortissement subvention	***178 473***
Charges remboursées/produits finan.	***33 812***
* Produits financiers	1 027
* Charges remboursées	32 785
TOTAL PRODUITS	**528 451**
RESULTAT NET	**-236 699**