

COMPTE-RENDU D'ACTIVITES A LA COLLECTIVITE AU 31 DECEMBRE 2023

Opération D 0002

Concession de service 25 Grande Rue

Objet :

Concession de service signée le
14/12/2016

- Acquisition d'un bien immobilier
- Réalisation de travaux d'aménagement
- Exploitation pendant la durée de la concession
- Rétrocession à la ville de Dole à l'expiration de la concession

Durée : 20 ans et 2 semaines



Description :

Description du bien : Un local commercial en centre-ville en copropriété 25 Grande Rue, cadastré BH 141 (lots 5, 31, 32) d'une surface totale de 130 m² composé de :

- RDC : une pièce avec une vitrine donnant sur rue, un bureau donnant sur cour, un cabinet de toilette et un espace commercial donnant sur rue
- Au SOUS-SOL : une pièce voutée (cave) disposant d'un éclairage naturel avec une trémie au droit de la vitrine du RDC

Exploitation : bail dérogatoire reconduit signé avec la ville de Dole pour une prise d'effet au 1^{er} avril 2020.

Durée du bail : 12 mois renouvelables 2 fois.

La ville de Dole a sous-loué le local depuis Novembre 2020 à l'enseigne Le Delta.

Occupant : Enseigne Le Delta, activité d'accueil et de coworking, d'évènementiel, d'atelier de travail et de confection sur mesure, de point de vente occasionnel, d'activité de communication.

Eléments marquant de 2023 :

Avenant au bail pour modifier le nom du locataire (le Delta remplace CupcomDesign).

Une franchise de loyer est appliquée de 3 mois pour couvrir les surcoûts liés aux dépenses énergétiques de gaz qui malgré les travaux ont considérablement augmenté.

Recherche d'un architecte du patrimoine pour poursuivre le remplacement des deux autres vitrines pour améliorer encore la performance énergétique du bâtiment.

L'architecte du patrimoine, Laure De Raeve, de Saône et Loire est retenue.

Eléments financiers en € HT :

Le bilan d'investissement global au 31/12/2023 s'établit à 147 000 € HT. Il est inchangé par rapport à 2022.

Le loyer d'équilibre 2024 s'établit à 16 000 € HT.

Les travaux de remplacement des 2 vitrines n'est pas intégré dans le bilan prévisionnel 2024 par manque d'informations (réalisation technique, coût et validation). Si les travaux sont validés tant sur la plan technique, qu'architectural et financier par l'ABF et la ville, l'incidence sur le bilan se traduira par l'augmentation du loyer d'équilibre, et la nécessité de rechercher un financement pur améliorer la trésorerie de l'opération. Ainsi

Modalités de financement : Crédit Mutuel, 135 000 € (taux 1,15%) sur 15 ans

Capital restant dû au 31/12/2023 :

- Prêt Crédit Mutuel 135 000 € (taux à 1.15%) sur 15 ans : **77 117 €**

Recettes

RECETTES (location)	Recettes attendues pour l'année 2023	Recettes perçues pour l'année 2023
Du 01/01/2023 au 31/12/2023	4680 € HT	3900 € HT
Complément de loyer Ville	3535 € HT	3 535 € HT

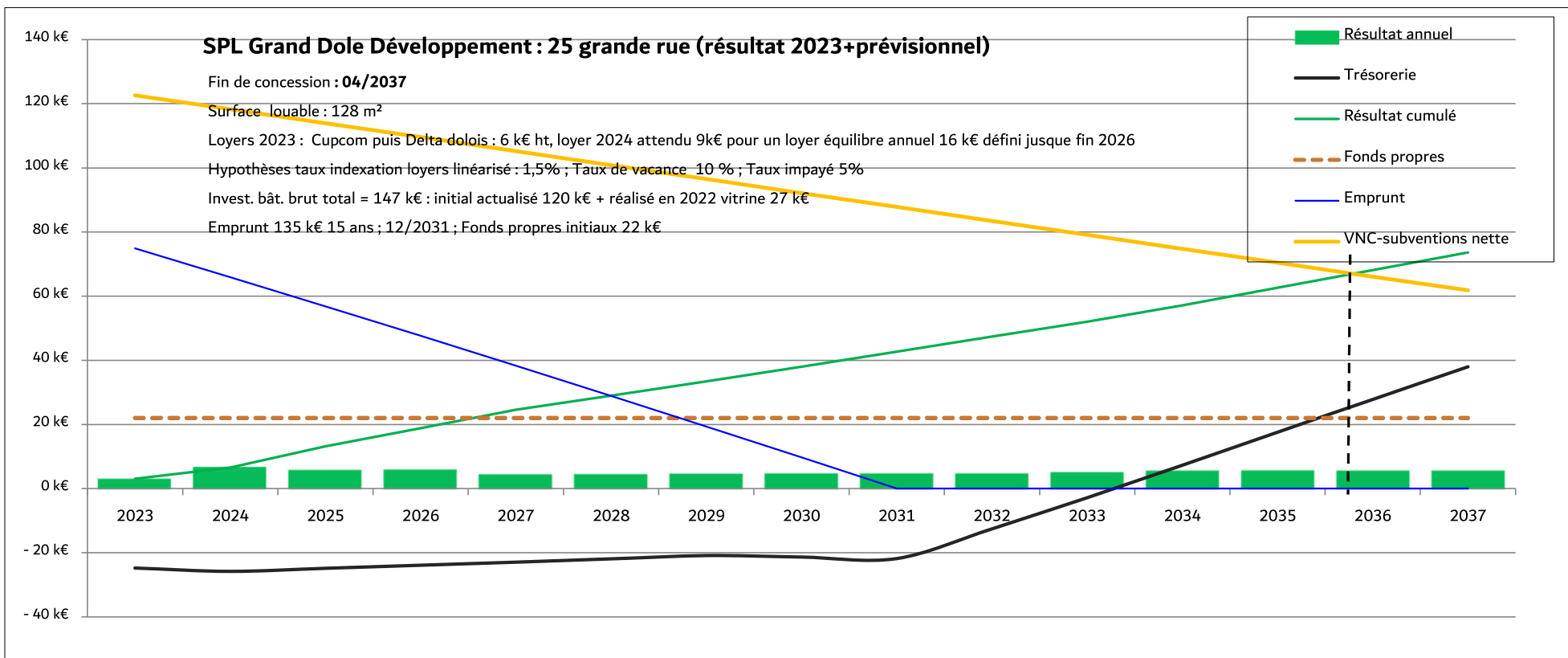
Charges d'exploitation

Charges d'exploitations 2022 : 7 k€

Récupération des charges 2022 : 3 k€

Points de vigilance :

Le loyer d'équilibre appliqué pour le calcul du complément de loyer 2023 est erroné, il est établi sur 11 500 € au lieu de 16 000 € comme indiqué ci-dessus. La régularisation sera faite sur le complément de loyer 2024.



SPL Grand Dole Développement : 25 grande rue (résultat 2023+prévisionnel)

Bilan en k€	Antériorité 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Total immobilisation	123	118	114	110	105	101	97	92	88	83	79	75	70	66	62	58	53	49
Bâtiments réalisés et terrains	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147
Bâtiments réalisés amortissement	-24	-29	-33	-37	-42	-46	-50	-55	-59	-64	-68	-72	-77	-81	-85	-89	-94	-98
Actif circulant	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	16	27	37	47	57	67	77
Stock																		
Créances clients	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
Créances état																		
Disponibilité												7	18	28	38	48	58	68
Total Actif	132	127	123	119	114	110	106	101	97	92	88	91	97	103	109	115	121	127
Situation nette	26	33	38	44	50	56	62	67	72	77	82	88	94	100	106	112	118	124
Fonds propres	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
Provision GE					2	3	5	6	8	10	12	13	15	17	19	21	23	25
Reprise Provision GE								-1	-3	-4	-6	-7	-9	-10	-12	-13	-15	-16
Report à nouveau	1	4	11	16	22	26	31	35	40	45	49	55	60	66	71	77	82	87
Résultat	3	7	6	6	4	4	5	5	5	5	5	5	6	5	6	5	5	5
Passif circulant	106	95	85	74	64	54	43	34	25	16	6	3	3	3	3	3	3	3
Emprunt(s)	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135
Amortissement Emprunt(s)	-60	-69	-78	-87	-97	-106	-116	-125	-135	-135	-135	-135	-135	-135	-135	-135	-135	-135
ICNE emprunt(s)																		
Concours bancaires	25	26	25	24	23	22	21	21	22	13	3							
Dépôts garantie	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Rbt dépôts garantie																		
Fournisseurs	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Dettes fiscales & sociales	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Produits constatés d'avance	1																	
Total Passif	132	127	123	119	114	110	106	101	97	92	88	91	97	103	109	115	121	127

SPL Grand Dole Développement : 25 grande rue (résultat 2023+prévisionnel)

Cpte de Résultat (en k€)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Produits exploitation	15	20	20	21	21	21	21	22	22	23	23	23	23	23	23	23	23	23
Loyer annuel	6	9	10	10	10	10	10	10	11	11	11	11	11	11	12	12	12	12
Réfaction pour risque de vacance		-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
Charges récupérées	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5	5	5	5	5
Ville de Dole cptt loyer équilibre	6	8	8	8	8	8	8	7	7	7	7	7	7	7	7	6	6	6
Rep. aux provisions gros entretien								1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Charges d'exploitation	-11	-13	-13	-13	-15	-15	-15	-16	-17	-17	-17	-17	-17	-17	-17	-18	-18	-18
Risque d'impayés		0	0	0	0	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
Syndic	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
Charges d'exploitation		-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
Gros entretien (utilisation PGE)								-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
Assurances	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
Gestion technique SPL	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2
Gestion locative sedia forfaitisé	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
Taxes foncières	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-3	-3	-3	-3	-3
Dot. aux amort Bâtiments réalisés et terrains	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4
Dot. aux provisions gros entretien					-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2
Résultat d'exploitation	4	7	8	8	6	6	6	6	6	6	6	6	6	5	6	5	5	5
Résultat financier	-1	-1	-2	-2	-2	-2	-1	-1	-1	-1	-1	0	0	0	0	0	0	0
Produits financiers													0	0	0	0	0	0
Intérêts découverts bancaires			-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	0						
Intérêts emprunt(s)	-1	-1	-1	-1	-1	0	0	0	0									
Δ ICNE des emprunts																		
Résultat exceptionnel																		
Résultat brut	3	7	6	6	4	4	5	5	5	5	5	5	6	5	6	5	5	5
<i>Résultat cumulé</i>	3	10	15	21	26	30	35	39	44	49	54	59	65	70	76	81	87	92
Rentabilité locative brute	+4,22%	+5,73%	+5,90%	+5,99%	+6,08%	+6,17%	+6,27%	+6,36%	+6,46%	+6,55%	+6,65%	+6,75%	+6,85%	+6,95%	+7,06%	+7,16%	+7,27%	+7,38%
Rentabilité nette		+4,47%	+3,87%	+3,95%	+2,97%	+3,04%	+3,11%	+3,17%	+3,19%	+3,18%	+3,45%	+3,73%	+3,78%	+3,73%	+3,76%	+3,73%	+3,68%	+3,63%

Accusé de réception en préfecture
 039-213901986-20240715-DCM2024043-DE
 Date de télétransmission : 22/07/2024
 Date de réception préfecture : 22/07/2024

COMPTE-RENDU D'ACTIVITES A LA COLLECTIVITE AU 31 DECEMBRE 2023

Opération D 0003

Concession de service 9 rue Sombardier

Objet :

Concession de service signée le 14/12/2016

- Acquisition d'un bien immobilier
- Réalisation de travaux
- Exploitation pendant la durée de la concession
- Rétrocession à la ville de Dole à l'expiration de la concession

Durée : 20 ans et 2 semaines

Un avenant à la concession initiale a été formalisé en juillet 2019 pour intégrer les travaux. (La concession initiale ne portait que sur l'acquisition du bien)



Description :

Description du bien : Un bâtiment (ancien LIDL) au 9 rue Sombardier d'une surface totale de 1000 m² sur un terrain de 3919 m², cadastré BV 124, 130 et 170 composé :

- D'une surface commerciale désaffectée, de locaux sociaux (bureau, vestiaires, salle de repos, toilettes), de réserves, de chambres froides et d'un quai de déchargement,
- D'un parking d'environ 65 places en enrobés.

Le bâtiment est destiné à accueillir des activités de services de la ville de Dole après réhabilitation et réaménagement interne.

Une partie du bâtiment est dédiée à la MJC pour une surface de 337 m².

L'autre partie est dédiée à l'Ecole des Beaux-Arts pour une surface de 584 m².

Etat d'avancement :

- **MJC** :

Les travaux d'aménagement pour la MJC ont été réalisés et livrés fin mai 2018.

Exploitation : bail civil signé avec la ville de Dole au 01/06/2018 pour une prise d'effet au 1^{er} juin 2018.

Durée du bail : 4 ans (renouvelable par tacite reconduction)

Montant du loyer initial : 31 500 € / an soit 2 625 € / mois.

En 2024 le loyer sera de 37 k€ht annuel.

Occupant : MJC

- **Ecole d'Arts** :

Les travaux d'aménagement l'Ecole d'Arts ont été réalisés et livrés fin décembre 2018.

Exploitation : bail civil signé avec la ville de Dole au 01/06/2018 pour une prise d'effet au 1^{er} janvier 2019.

Durée du bail : 4 ans (renouvelable par tacite reconduction)

Montant du loyer initial : 36 000 € / an soit 3 000 € / mois.

En 2024 le loyer sera de 41 k€ht annuel.

Occupant : Ecole d'Arts

Éléments marquants de 2023 :

Néant

Éléments financiers (€ HT) :

Le bilan d'investissement global au 31/12/2022 s'établit à 736 000 € HT au total dont 341 000 €HT pour la MJC et 395 000 €HT pour l'Ecole d'Art. Il reste inchangé par rapport à 2022.

Le loyer d'équilibre au 31/12/2023 s'établit à : 74 000 € Ht et hors charges par an.

Modalités de financement :

- Acquisition : Crédit Mutuel, 245 000 € (taux 1,15%) sur 15 ans
- Travaux : Caisse d'Epargne, 360 000 € (taux : 1,67%) sur 15 ans

Capital restant dû au 31/12/2023 :

- Prêt acquisition : Crédit Mutuel, 245 000 € (taux 1,15%) sur 15 ans : **139 954 €**
- Prêt travaux : Caisse d'Epargne, 360 000 € (taux : 1,67%) sur 15 ans : **238 320 €**

Recettes

RECETTES (location)	Recettes attendues pour l'année 2023	Recettes perçues pour l'année 2023
MJC	35 072 €	35 072 €
Ecole d'Arts	38 626 €	38 626 €

La somme de 73 698 € HT correspondant aux loyers a été perçue par la SPL pour cette année 2023, l'équilibre de l'opération est atteint. Il n'y a pas nécessité d'appeler le concédant à contribution financière.

Le loyer prévisionnel 2024 s'établit à : 77 000 € Ht et hors charges par an.

Charges d'exploitation

Charges d'exploitations 2022 : 23 k€

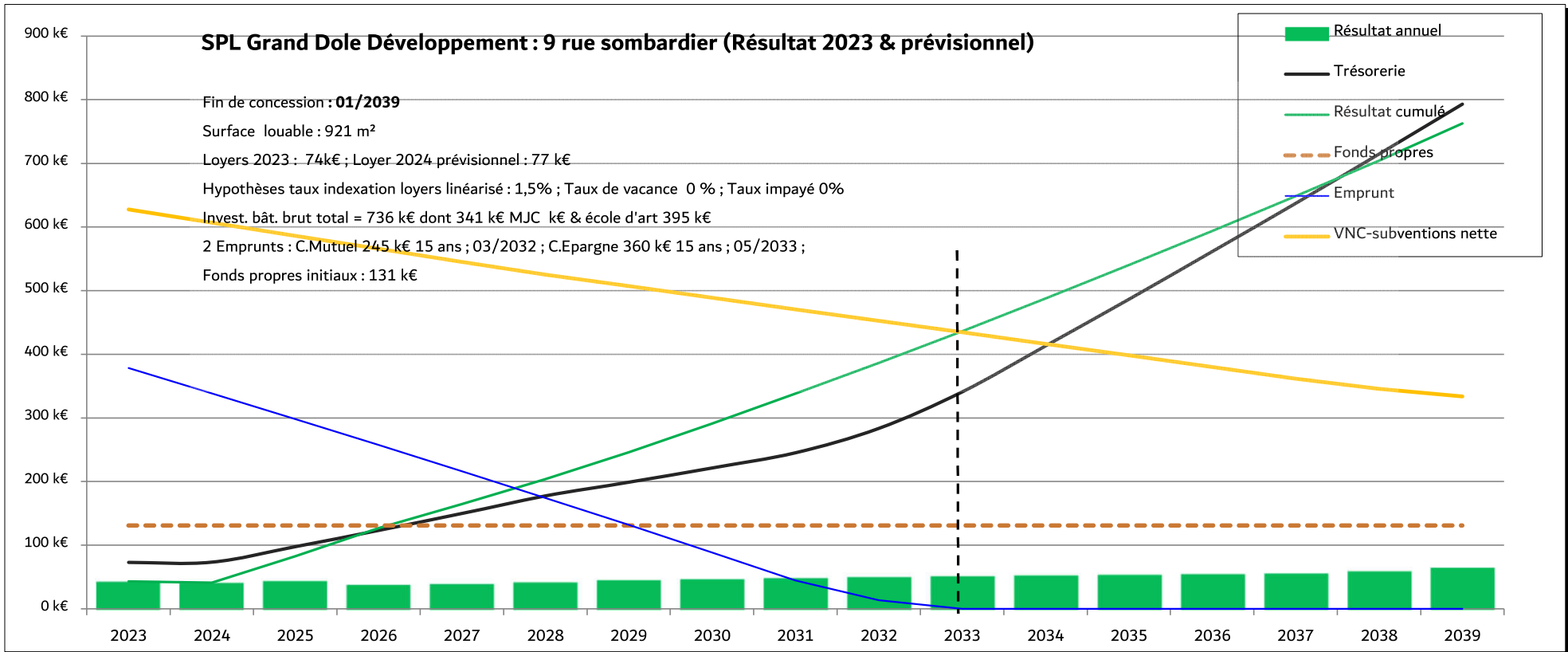
Récupération de charges 2022 : 18 k€ht

Quelques travaux de maintenance ont eu lieu en 2023 (non refacturés au locataire):

- Interventions de plomberie (réduction de pression AEP)
- Remise en œuvre de barrière de relèvement PMR
- Réparations de fuites

Points de vigilance :

RAS



SPL Grand Dole Développement : 9 rue sombardier (Résultat 2023 & prévisionnel)

Bilan en k€	Antériorité 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Total immobilisation	628	607	586	566	545	525	507	489	471	453	434	416	398	380	362	346	334
Bâtiments réalisés et terrains	737	737	737	737	737	737	737	737	737	737	737	737	737	737	737	737	737
Bâtiments réalisés amortissement	-109	-130	-151	-171	-192	-212	-230	-248	-266	-284	-303	-321	-339	-357	-375	-391	-403
Actif circulant	111	111	136	161	188	215	237	259	283	321	379	451	525	599	675	753	831
Stock																	
Créances clients	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
Créances état																	
Disponibilité	73	73	98	123	150	177	199	221	245	283	341	413	487	561	637	715	793
Total Actif	739	718	722	727	733	741	744	748	754	774	813	867	923	979	1 037	1 098	1 165
Situation nette	328	369	413	459	506	556	602	650	699	751	803	857	913	969	1 027	1 088	1 155
Fonds propres	131	131	131	131	131	131	131	131	131	131	131	131	131	131	131	131	131
Provision GE				8	15	23	32	40	48	57	66	75	84	93	103	113	122
Reprise Provision GE							-7	-15	-22	-29	-37	-44	-52	-59	-66	-74	-81
Report à nouveau	154	197	238	282	320	360	402	447	494	542	592	643	696	749	804	860	918
Résultat	43	41	44	38	40	42	45	47	48	50	51	53	54	55	56	59	64
Passif circulant	411	349	309	268	227	185	142	99	55	24	10	10	10	10	10	10	10
Emprunt(s)	605	605	605	605	605	605	605	605	605	605	605	605	605	605	605	605	605
Amortissement Emprunt(s)	-227	-266	-307	-347	-389	-431	-473	-517	-560	-591	-605	-605	-605	-605	-605	-605	-605
ICNE emprunt(s)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0							
Concours bancaires																	
Dépôts garantie																	
Rbt dépôts garantie																	
Fournisseurs	2	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Dettes fiscales & sociales	7	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Produits constatés d'avance	23																
Total Passif	739	718	722	727	733	741	744	748	754	774	813	867	923	979	1 037	1 098	1 165

Accusé de réception en préfecture
 039-213901986-20240715-DCM2024043-DE
 Date de télétransmission : 22/07/2024
 Date de réception préfecture : 22/07/2024

SPL Grand Dole Développement : 9 rue sombardier (Résultat 2023 & prévisionnel)

Cpte de Résultat (en k€)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Produits exploitation	92	89	92	93	95	96	105	106	108	110	111	113	114	116	118	120	121
Loyer annuel	74	77	79	81	82	83	84	86	87	88	89	91	92	94	95	96	98
Charges récupérées	18	12	12	12	13	13	13	14	14	14	14	15	15	15	16	16	16
Ville de Dole cpt loyer équilibré																	
Rep. aux provisions gros entretien							7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
Charges d'exploitation	-43	-42	-43	-51	-51	-51	-57	-58	-59	-59	-60	-60	-61	-62	-62	-61	-57
Charges refacturables s/locaux louables	-5	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5
Gros entretien (utilisation PGE)							-7	-7	-7	-7	-7	-7	-7	-7	-7	-7	-7
Assurances	-7	-7	-7	-7	-7	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-9	-9	-9	-9	-9	-9
Gestion technique par la SPL	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-5	-5	-5	-5	-5	-5
Gestion locative sedia forfaitisé	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3
Taxes foncières	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5
Dot. aux amort Bâtiments réalisés et terrains	-20	-21	-21	-21	-21	-20	-18	-18	-18	-18	-18	-18	-18	-18	-18	-16	-12
Dot. aux provisions gros entretien				-8	-8	-8	-8	-8	-8	-9	-9	-9	-9	-9	-10	-10	-10
Résultat d'exploitation	49	47	49	42	43	45	48	48	49	50	51	53	54	55	56	59	64
Résultat financier	-6	-5	-5	-4	-4	-3	-2	-2	-1	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits financiers			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intérêts découverts bancaires																	
Intérêts emprunt(s)	-6	-5	-5	-4	-4	-3	-2	-2	-1	-1	0	0	0	0	0	0	0
Δ ICNE des emprunts		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Résultat exceptionnel																	
Résultat brut	43	41	44	38	40	42	45	47	48	50	51	53	54	55	56	59	64
<i>Résultat cumulé</i>	43	84	128	166	206	248	293	340	388	438	489	542	595	650	706	764	829
Rentabilité locative brute	+10,00%	+10,46%	+10,78%	+10,94%	+11,10%	+11,27%	+11,44%	+11,61%	+11,79%	+11,96%	+12,14%	+12,32%	+12,51%	+12,70%	+12,89%	+13,08%	+13,28%
Rentabilité nette		+5,60%	+5,97%	+5,16%	+5,36%	+5,68%	+6,13%	+6,35%	+6,57%	+6,78%	+6,98%	+7,12%	+7,27%	+7,41%	+7,55%	+7,96%	+8,71%

COMPTE-RENDU D'ACTIVITES A LA COLLECTIVITE AU 31 DECEMBRE 2023

Opération D 0004

Concession de travaux Cuisine centrale



Objet :

Concession de service signée le 02/03/2017

- Réalisation de travaux de réhabilitation et extension
- Entretien et maintenance pendant la durée de la concession
- Exploitation pendant la durée de la concession
- Rétrocession à la ville de Dole à l'expiration de la concession

Durée : 20 ans

Description :

Description du bien : Un bâtiment au 175 rue PICASSO d'une surface totale de 590 m² sur un terrain de 5323 m², cadastré CW340 composé :

- De 516 m² à rez-de chaussée : bureaux et locaux de production.
- 74 m² en rez-de chaussée bas : locaux vestiaires et sanitaires
- D'un parking, de zones de livraison, de cheminements et espaces verts.

Le bâtiment est destiné à la production de repas et dimensionné pour 4000 repas/jour.

La partie existante est réhabilitée et se voit adjoindre une extension de 258 m².

La surface locative est établie à 776 m².

Etat d'avancement :

Le bâtiment rénové a été livré en septembre 2017.

Exploitation : bail civil signé avec le syndicat mixte de la Grande Tablée au 21/06/2017 pour une prise d'effet au 1^{er} septembre 2017.

Durée du bail : 5 ans

Montant : 110 000 € HT / an hors charges soit 9167 € HT / mois.

Bail renouvelé au 6 mars 2022

Durée du bail : 5 ans

Montant du loyer révisé au 06/03/23 : 132 487 € HT /an hors charges soit 11 040,6 € HT / mois

Avenant au bail du 20/11/2023, avec prise d'effet au 1^{er} novembre 2023.

Le loyer est augmenté de 18k€ HT par an couvrir les travaux d'extension du bâtiments (décrits ci-après)

En 2024, le loyer est de 150k€ HT.

Occupant : Syndicat mixte la grande tablée (cuisine centrale)

Eléments marquants de 2023 :

Réalisation des travaux d'extension des bâtiments en vue de l'augmentation prochaine du nombre de repas à produire avec la signature de nouveaux contrats.

Ces travaux consistaient en :

- Extension de la chambre froide négative d'une surface de 34.5 m²,
- Création d'une chambre froide de portage d'une surface de 25 m²,
- La modification de la distribution des bureaux afin de créer un bureau supplémentaire,
- La création d'un cheminement piéton autour du bâtiment pour faciliter les déplacements.

Le montant des travaux s'élève à 241 k€ht. Les travaux ont été réceptionnés en septembre 2023.



Points de vigilance :

Sans objet

Éléments financiers (€ HT) :

Le bilan d'investissement global au 31/12/2023 s'établit à 1 680 000 € HT. Soit près de 300 000 € ht d'investissement complémentaire liés aux travaux ci-dessus décrits.

Le loyer d'équilibre 2023 s'établit à 129 243 € ht et hors charges par an.

Modalités de financement :

Emprunt initial : Crédit Mutuel, emprunt de 1 400 000 € (taux 1,30%) sur 15 ans.

Capital restant dû au 31/12/2023 :

- Prêt Crédit Mutuel 1 400 000 € (taux 1.30%) sur 15 ans : **826 834 €**

Nouvel emprunt pour les travaux d'extension : Caisse d'épargne, emprunt de 267 000 € (taux LA + 0.7%) sur 13 ans.

Capital restant dû au 31/12/2023 :

- Prêt Caisse d'Epargne (taux LA + 0.7%) sur 13 ans : **267 000 €, le prêt démarre en 2024**

Recettes

RECETTES (location)	Recettes attendues Pour l'année 2023	Recettes perçues pour l'année 2023
SMGT	129 243 € HT	129 243 € HT

La somme de 129 243 € HT, correspondant aux loyers, a été perçue par la SPL pour cette année 2023, l'équilibre de l'opération est atteint. Il n'y a pas nécessité d'appeler le concédant à contribution financière.

Le loyer prévisionnel 2024 s'établira à : 150 000 € HT et hors charges par an.

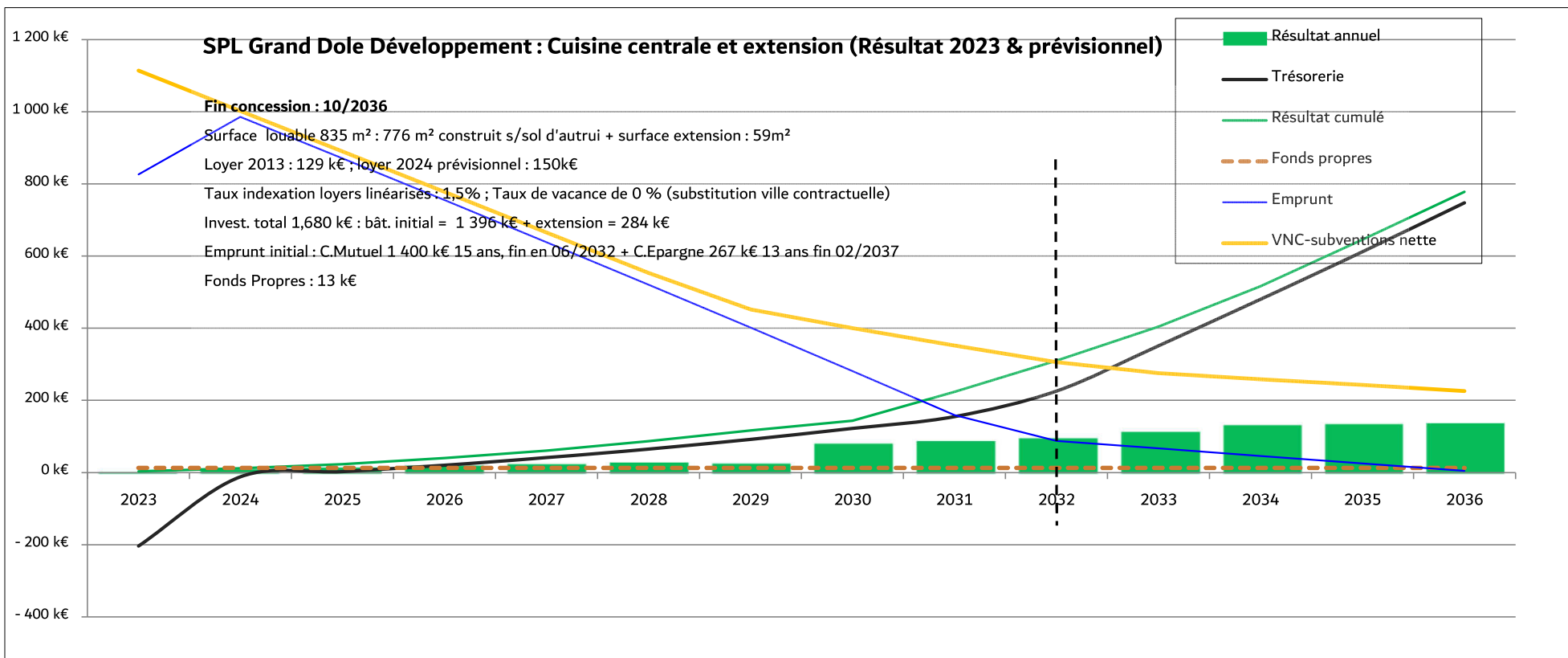
Loyer initial à 132 000 € HT + 18k€ de loyer annuel supplémentaire pour les travaux d'extension.

Charges d'exploitation

Charges d'exploitations en 2023 : 19k€

Récupération de charges 2023 : 0k€

L'assurance du bailleur n'est pas imputée dans les charges du locataire.



SPL Grand Dole Développement : Cuisine centrale et extension (Résultat 2023 & prévisionnel)

Bilan en k€	Antériorité 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Total immobilisation	1 114	1 002	890	778	666	553	452	401	352	306	275	259	242	226
Bâtiments réalisés et terrains	1 680	1 680	1 680	1 680	1 680	1 680	1 680	1 680	1 680	1 680	1 680	1 680	1 680	1 680
Bâtiments réalisés amortissement	-566	-678	-790	-902	-1 014	-1 127	-1 228	-1 279	-1 328	-1 374	-1 405	-1 421	-1 438	-1 454
Actif circulant	55	50	53	71	91	115	142	172	205	276	402	530	662	798
Stock														
Créances clients	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45
Créances état	10	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Disponibilité			3	21	41	65	92	122	155	226	352	480	612	748
Total Actif	1 169	1 052	943	848	757	669	594	573	557	582	677	789	905	1 024
Situation nette	6	17	34	55	81	111	156	255	361	458	573	707	843	983
Fonds propres	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
Provision GE							19	37	57	76	97	117	138	159
Reprise Provision GE										-17	-34	-50	-67	-84
Report à nouveau	-11	-7	4	21	42	68	98	124	205	292	386	498	627	759
Résultat	3	12	17	21	26	30	27	80	87	94	112	129	132	135
Passif circulant	1 164	1 035	909	793	676	558	438	318	196	124	103	82	62	41
Emprunt(s)	1 400	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667
Amortissement Emprunt(s)	-573	-681	-796	-911	-1 028	-1 146	-1 265	-1 386	-1 508	-1 580	-1 600	-1 621	-1 641	-1 662
ICNE emprunt(s)	0	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0
Concours bancaires	204	12												
Dépôts garantie	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21
Rbt dépôts garantie														
Fournisseurs	66	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Dettes fiscales & sociales	8	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Produits constatés d'avance	38													
Total Passif	1 169	1 052	943	848	757	669	594	573	557	582	677	789	905	1 024

SPL Grand Dole Développement : Cuisine centrale et extension (Résultat 2023 & prévisionnel)

Cpte de Résultat (en k€)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Produits exploitation	129	155	160	162	165	167	170	172	175	194	197	200	203	206
Loyer annuel	129	150	155	157	160	162	165	167	170	172	175	177	180	183
Charges récupérées	0	5	5	5	5	5	5	5	6	6	6	6	6	6
Ville de Dole cpt loyer équilibre														
Rep. aux provisions gros entretien										17	17	17	17	17
Charges d'exploitation	-114	-124	-125	-125	-125	-126	-133	-84	-82	-96	-83	-68	-69	-70
Charges refacturables s/locaux louables														
Gros entretien (utilisation PGE)										-17	-17	-17	-17	-17
Assurances	-5	-6	-6	-6	-6	-6	-7	-7	-7	-7	-7	-7	-7	-8
Gestion technique par la SPL	-13	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-9	-9	-9	-9	-9
Gestion locative sedia forfaitisé	-1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Taxes foncières														
Dot. aux amort Bâtiments réalisés et terrains	-95	-112	-112	-112	-112	-112	-101	-52	-49	-46	-31	-16	-16	-16
Dot. aux provisions gros entretien							-19	-19	-19	-20	-20	-20	-21	-21
Résultat d'exploitation	15	31	35	37	40	42	37	88	93	98	115	131	134	136
Résultat financier	-11	-19	-19	-16	-14	-12	-10	-8	-6	-4	-3	-2	-1	-1
Produits financiers				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intérêts découverts bancaires			-1											
Intérêts emprunt(s)	-11	-18	-18	-16	-14	-12	-10	-8	-6	-4	-3	-2	-1	-1
Δ ICNE des emprunts		-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Résultat exceptionnel														
Résultat brut	3	12	17	21	26	30	27	80	87	94	112	129	132	135
<i>Résultat cumulé</i>	<i>3</i>	<i>15</i>	<i>32</i>	<i>53</i>	<i>78</i>	<i>108</i>	<i>135</i>	<i>215</i>	<i>302</i>	<i>396</i>	<i>508</i>	<i>637</i>	<i>770</i>	<i>905</i>
Rentabilité locative brute	+7,69%	+8,96%	+9,23%	+9,37%	+9,51%	+9,65%	+9,79%	+9,94%	+10,09%	+10,24%	+10,40%	+10,55%	+10,71%	+10,87%
Rentabilité nette		+0,69%	+0,99%	+1,27%	+1,52%	+1,78%	+1,59%	+4,77%	+5,17%	+5,61%	+6,65%	+7,70%	+7,87%	+8,04%

COMPTE-RENDU D'ACTIVITES A LA COLLECTIVITE AU 31 DECEMBRE 2023

Opération D 0005

Concession de travaux pour la réalisation d'un bâtiment d'accueil provisoire de type démontable. Halte-garderie 9 rue Sombardier à Dole



Objet :

Concession de travaux signée le 28/03/2017

- Réalisation et financement de travaux de construction d'un bâtiment d'accueil provisoire de type démontable.
- Entretien et maintenance pendant la durée de la concession
- Exploitation pendant la durée de la concession
- Rétrocession à la ville de Dole à l'expiration de la concession

Durée : 20 ans à compter de la réception du bâtiment (07/07/2017)

Description :

Description du bien : Un bâtiment au 9 rue SOMBARDIER d'une surface totale de 350 m² sur un terrain cadastré BV 130 composé :

- De 350 m² à rez-de chaussée : bureaux et locaux d'accueil petite enfance.
- D'un parking d'une dizaine de places.
- D'une cour fermée en partie arrière du bâtiment.

Le bâtiment est destiné à accueillir provisoirement la halte-garderie L'île Enchantée et pourra être repositionné sur un autre site au besoin.

Etat d'avancement :

Les travaux sont achevés et le bâtiment rénové a été livré en juillet 2017.

Exploitation : bail civil signé avec la ville de Dole au 01/07/2017 pour une prise d'effet à la même date.

Durée du bail : 3 ans

Montant : 44 500 € HT/ an soit 3 708 € HT / mois.

Le bail est renouvelé pour une courte durée de 3 ans à compter du 07/07/2020.

Un nouveau bail civil est établi au 07/07/2023 d'1 an renouvelable tacitement chaque année.

En 2024 le loyer est de 51k€ HT.

Occupant : Halte-Garderie l'île Enchantée

Éléments marquants de 2023 :

Néant

Éléments financiers :

Le bilan d'investissement global au 31/12/2022 s'établit à 631 000 € HT. Il reste inchangé par rapport à 2022.

Le loyer prévisionnel 2024 s'établit à : 50 000 € HT et hors charges par an

Modalités de financement : Crédit Mutuel, emprunt de 630 000 € (taux 1,30%) sur 15 ans.

Capital restant dû au 31/12/2023 :

- Prêt Crédit Mutuel 630 000 € (taux 1,30%) sur 15 ans : **371 982 €**

Recettes

RECETTES (location)	Recettes attendues pour l'année 2023	Recettes perçues pour l'année 2023
Halte-garderie	49 706 € HT	49 706 € HT

La somme de 49 706 € HT, correspondant aux loyers, a été perçue par la SPL pour cette année 2023, l'équilibre de l'opération est atteint. Il n'y a pas nécessité d'appeler le concédant à contribution financière.

Le loyer prévisionnel de 2024 s'établit à 51 000 € HT et hors charges.

Charges d'exploitation

Charges d'exploitations 2023 : 11k€

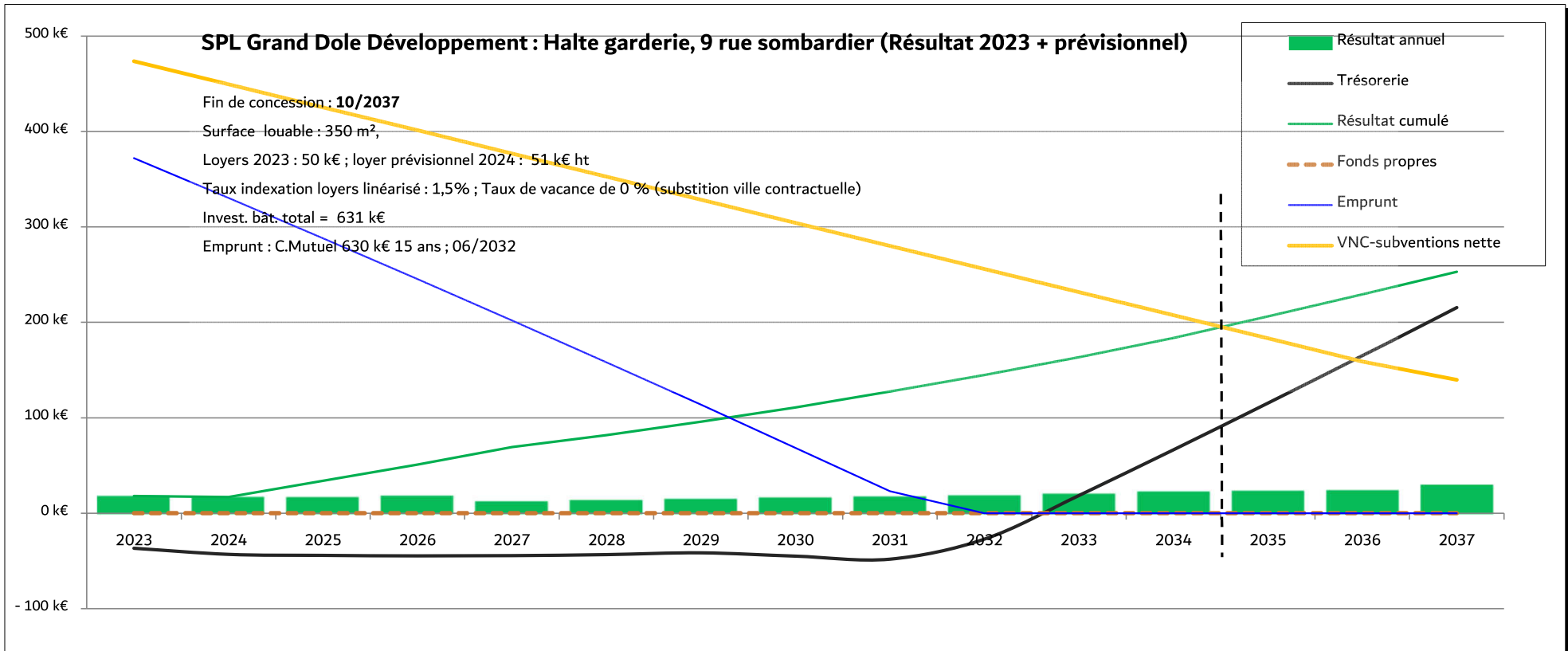
Récupération de charges 2023 : 9k€

Quelques travaux de maintenance ont eu lieu en 2023 (non refacturés au locataire):

- Maintenance Clim

Points de vigilance :

Sans objet



SPL Grand Dole Développement : Halte garderie, 9 rue sombardier (Résultat 2023 + prévisionnel)

Bilan en k€	Antériorité 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Total immobilisation	474	450	425	401	377	353	329	304	280	256	232	208	183	159	140
Bâtiments réalisés et terrains	631	631	631	631	631	631	631	631	631	631	631	631	631	631	631
Bâtiments réalisés amortissement	-157	-182	-206	-230	-254	-278	-303	-327	-351	-375	-399	-424	-448	-472	-491
Actif circulant	20	21	21	21	21	21	21	21	21	21	40	88	136	186	236
Stock															
Créances clients	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
Créances état		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Disponibilité											19	67	115	165	215
Total Actif	494	471	446	422	398	374	350	325	301	277	271	295	320	345	376
Situation nette	67	84	101	119	139	159	181	199	217	237	258	282	307	332	363
Fonds propres															
Provision GE					7	14	20	28	35	42	50	57	65	73	81
Reprise Provision GE								-6	-13	-19	-25	-32	-38	-44	-50
Report à nouveau	49	67	84	101	119	132	146	161	177	195	213	234	256	279	303
Résultat	18	17	17	18	13	14	15	16	17	19	20	22	23	24	29
Passif circulant	427	386	345	303	259	214	168	127	84	40	13	13	13	13	13
Emprunt(s)	630	630	630	630	630	630	630	630	630	630	630	630	630	630	630
Amortissement Emprunt(s)	-258	-300	-342	-385	-428	-472	-516	-561	-607	-630	-630	-630	-630	-630	-630
ICNE emprunt(s)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Concours bancaires	37	43	44	45	44	43	41	45	48	27					
Dépôts garantie															
Rbt dépôts garantie															
Fournisseurs	15	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Dettes fiscales & sociales	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Produits constatés d'avance															
Total Passif	494	471	446	422	398	374	350	325	301	277	271	295	320	345	376

SPL Grand Dole Développement : Halte garderie, 9 rue sombardier (Résultat 2023 + prévisionnel)

Cpte de Résultat (en k€)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Produits exploitation	59	57	59	59	60	61	62	70	70	71	73	74	75	76	77
Loyer annuel	50	51	53	54	54	55	56	57	58	59	60	60	61	62	63
Charges récupérées	9	6	6	6	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7	7
Ville de Dole cpt loyer équilibre															
Rep. aux provisions gros entretien								6	6	6	6	6	6	6	6
Charges d'exploitation	-35	-35	-35	-36	-42	-43	-43	-50	-50	-50	-51	-51	-52	-52	-48
Charges refacturables s/locaux louables	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-3
Gros entretien (utilisation PGE)								-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6
Assurances	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-3
Gestion technique par la SPL	-2	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3
Gestion locative sedia forfaitisé	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
Taxes foncières	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-4	-4	-4	-4	-4	-4
Dot. aux amort Bâtiments réalisés et terrains	-24	-24	-24	-24	-24	-24	-24	-24	-24	-24	-24	-24	-24	-24	-19
Dot. aux provisions gros entretien					-7	-7	-7	-7	-7	-7	-8	-8	-8	-8	-8
Résultat d'exploitation	23	22	23	24	18	19	19	20	20	21	22	22	23	24	29
Résultat financier	-5	-5	-6	-6	-5	-5	-4	-3	-3	-3	-1	0	0	0	0
Produits financiers												0	0	0	0
Intérêts découverts bancaires			-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-1				
Intérêts emprunt(s)	-5	-5	-4	-4	-3	-2	-2	-1	-1	0					
Δ ICNE des emprunts		0	0	0	0	0	0	0	0	0					
Résultat exceptionnel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Résultat brut	18	17	17	18	13	14	15	16	17	19	20	22	23	24	29
<i>Résultat cumulé</i>	<i>18</i>	<i>35</i>	<i>52</i>	<i>70</i>	<i>83</i>	<i>97</i>	<i>112</i>	<i>128</i>	<i>146</i>	<i>164</i>	<i>185</i>	<i>207</i>	<i>230</i>	<i>254</i>	<i>283</i>
Rentabilité locative brute	+7,88%	+8,13%	+8,37%	+8,50%	+8,62%	+8,75%	+8,88%	+9,02%	+9,15%	+9,29%	+9,43%	+9,57%	+9,72%	+9,86%	+10,01%
Rentabilité nette		+2,71%	+2,68%	+2,87%	+2,01%	+2,20%	+2,40%	+2,61%	+2,77%	+2,94%	+3,23%	+3,55%	+3,65%	+3,76%	+4,62%

COMPTE-RENDU D'ACTIVITES A LA COLLECTIVITE AU 31 DECEMBRE 2023

Opération D 1108

Concession de service Cœur de Ville

Objet :

Concession de service signée le 10/04/2019

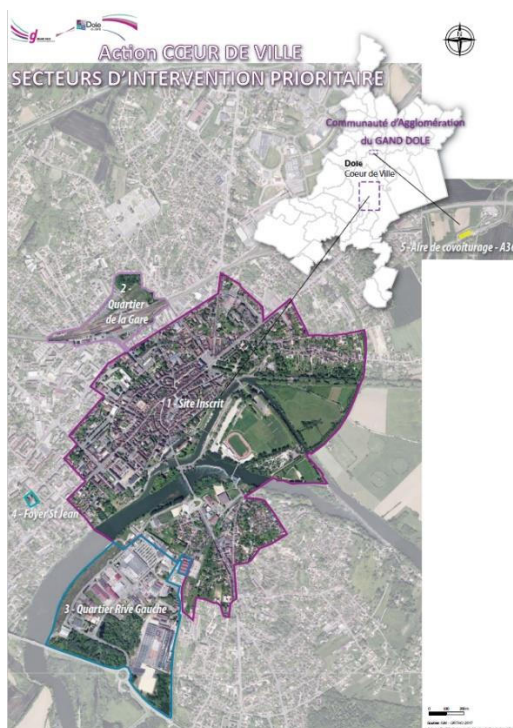
- Acquisition de biens immobiliers
- Réalisation de travaux d'aménagement
- Exploitation pendant la durée de la concession
- Rétrocession à la ville de Dole à l'expiration de la concession

Durée : 20 ans à partir de la réception des travaux

Il s'agit d'un contrat établi sur le périmètre de la convention Action Cœur de Ville. A chaque acquisition de bien consenti le contrat fait l'objet d'un avenant

Description :

La Ville de Dole souhaite dans le cadre de sa politique de redynamisation de centre-ville et de la convention Action Cœur de Ville signée avec l'Etat en juin 2018, faire procéder à l'acquisition de biens immobiliers (locaux d'activités et/ou logements) destinés à devenir sa propriété en fin de concession, à la réalisation de travaux d'amélioration nécessaire à leur usage futur et à leur exploitation.



Description des biens :

1. Carrefour Express : 44-46-48 Grande rue :

- **44-46 Grande Rue :** un ensemble immobilier, élevé sur cave, d'un rez-de-chaussée, avec WC, une pièce à l'entresol, deux pièces au premier étage, une pièce au deuxième entresol, deux pièces au second étage, une pièce au troisième entresol.

Description : Un local de deux pièces sis au rez-de-chaussée, un local composé de deux pièces sis au premier étage sur rue, un grenier dans les combles de l'aile sur rue, une cave au sous-sol au nord.

Surface : 301 m²

○ **48 Grande rue :**

Le volume propriété de la SPL correspond à un local commercial au rez de chaussée donnant sur la Grande Rue ainsi que la cave au sous-sol.

Surface : 60 m²

→ **Exploitation : Carrefour Express (épicerie)**

Bail commercial de 9 ans signé avec Carrefour en vigueur depuis le 8 juillet 2019.

Loyer annuel : 18 600 € HT

▪ **Éléments marquants 2023 :**

RAS

▪ **Points de vigilance :**

RAS



2. L'Ardoise : 15 Grande rue :

Au rez-de-chaussée : deux locaux commerciaux (120 m²)

La remise en état des deux cellules qui composaient ce rez-de-chaussée a permis en les ouvrant l'une sur l'autre de créer un bel espace en pierres apparentes de 120 m² pour un restaurant.

→ **Exploitation : Ardoise (restaurant)**

Bail précaire en vigueur au 20/12/2020 pour La Brulerie Comtoise (65 m²), loyer mensuel de 450 € HT + 60 € de charges, résilié le 10/11/2021

Bail précaire en vigueur au 01/06/2020 pour l'Ardoise (56m²), loyer mensuel de 590 € HT + 60€ de charges, résilié le 30/11/2021.

Bail commercial en vigueur depuis le 01/12/2021 sur la totalité des deux surfaces 121 m²

Loyer mensuel : 1100 € HT + 120 € de charges



- **Éléments marquants 2023 :**

Les travaux de rénovation des logements par Néolia ont engendré de nombreux différends de cohabitation avec l'activité du restaurant qui a nécessité un investissement de temps important de la part de la SPL.

Façade refaite en même temps que la partie des logements (travaux 2023).
Modification évacuation VMC en toiture et position du compteur électrique ramené dans le restaurant.



- **Points de vigilance :**

RAS

3. Boulangerie Gros Lambert au 7-9 Grande Rue :

- **9 Grande Rue**

Un local commercial composé au rez-de-chaussée d'un couloir, une pièce, un toilette et une cave en sous-sol accessible depuis le local.

Surface : 25 m²

- **7 Grande Rue :**

Un local commercial sur Grande Rue en demi-niveau avec sanitaire et une cave voutée en sous-sol aménagée en laboratoire pour la boulangerie.

Surface : 91 m²

Le local du 9 Grande Rue a été remis en état et ouvert sur le local de la Boulangerie existant au 7 Grande Rue. L'objectif était de créer un espace salon de thé, snacking à la Boulangerie et de développer ainsi son activité.

→ Exploitation des 7-9 Grande Rue : Boulangerie Gros Lambert

Bail commercial en vigueur depuis le 01/01/2020

Loyer mensuel : 950 € HT + 50 € de charges

- **Éléments marquants 2023 :**

Néant

- **Points de vigilance :**

Problèmes financiers de la boulangerie, séquelles de la période de confinement covid. Un avenant au bail (avec versement de 600 € HT de loyer mensuel) est rédigé stipulant la dette à la SPL sera régularisée par retenue sur la cession du fonds de commerce à intervenir au départ en retraite de Monsieur Gros Lambert prévu fin 2024.



4. Local au 22 Grande Rue :

Acquisition le 01/04/2021, en copropriété avec Grand Dole Habitat. Avenant n°2 au contrat de concession du 13/11/2020.

Un local commercial de 36 m², avec une petite cave, situé sur la Grande Rue à Dole. Copropriété avec Grand Dole Habitat

Surface : 36 m²

→ Exploitation du 22 Grande Rue : Cybercave à partir du 01/05/2023

Bail commercial en vigueur depuis le 01/05/2023

Loyer mensuel : 450 € HT + 150 € de charges

- **Éléments marquants 2023 :**

Livraison des travaux du local.

Le locataire rencontre des difficultés financières qui l'empêchent de s'acquitter correctement de ses loyers. Il manque 3 mois de loyers sur 2023.

- **Points de vigilance :**

Vérifier la fiabilité financière du locataire.



5. Local au 29 Grande Rue :

Acquisition le 06/08/2021, avenant n°3 au contrat de concession du 13/11/2020.

Un local commercial au RDC de 40m² et une grande cave de 82 m², situé sur la Grande Rue à Dole.

Surface : 122 m²

→ Exploitation du 29 Grande Rue : Atelier PLURICREA à partir du 15/06/2023

Bail professionnel en vigueur depuis le 15/06/2023 pour une durée de 6 ans.

Loyer mensuel pendant les 12 premiers mois : 550 € HT + 166 € de charges

A partir du 13^{ème} mois le loyer mensuel passe à 580 € HT + 166 € de charges.

- **Éléments marquants 2023 :**

Livraison des travaux du local. Installation de l'atelier.

- **Points de vigilance :**

RAS



6. Local au 25 Rue Pointelin :

Acquisition le 15/04/2022, avenant n°8 au contrat de concession du 21/03/2022.

Un bâtiment complet, ancien cabinet dentaire, sur deux niveaux avec cave et jardin.

Surface : 150 m²

La volonté de la ville de Dole pour que la SPL saisisse l'opportunité d'acheter ce bien s'inscrit dans la maîtrise foncière. Ce bâtiment est stratégiquement bien positionné pour créer à l'avenir un accès pompier pour les futurs logements qui seraient aménagés dans le couvent des cordeliers.

Si l'objectif est de démolir à terme ce bâtiment, en attendant il est pertinent de le louer, à moindre coût de travaux de remise en état.

Une équipe de 5 jeunes femmes, artistes-artisanes à l'origine d'un projet d'atelier commun « La Lisère », ont été séduites par le bâtiment. Un projet d'implantation avec quelques petits travaux nécessaires a été travaillé en 2022 et validé par la ville en fin d'année.

→ Exploitation du 25 rue Pointelin : La Lisère à partir du 01/05/2023

Bail dérogatoire en vigueur depuis le 01/05/2023 de 12 mois reconductible 2 fois.

Loyer mensuel : 625 € HT + 110 € de charges

▪ **Éléments marquants 2023 :**

Réalisation de quelques travaux d'aménagement et d'entretien, jardin, état des équipements (menuiserie, plomberie, remplacement chaudière, électricité).

Une première entreprise de plomberie-chauffage (De Matos) est poursuivie en justice pour abandon de chantier afin de récupérer l'acompte de 1364 € ht qui lui a été versé à la signature du devis, et pour lequel aucune intervention ni travaux n'a eu lieu.

▪ **Points de vigilance :**

RAS

7. Local rue Thévenot – Bar des Sports:

Acquisition par la ville en juillet 2022, avenant n° 10 au contrat de concession du 21/03/2022.

L'ensemble bâti est composé d'un bâtiment d'une surface en rez-de-chaussée d'environ 86 m², d'un étage de 70 m² et d'une grange attenante de 43.3 m².

Surface : 200 m²

Il est mis à disposition de la SPL à titre gratuit.



Ce lieu emblématique et animé par le passé doit renaître et profiter de la proximité de la voie verte, du canal et du camping, des terrains de sports et du champ de foire.

→ Exploitation du Bar des sports : l'O-Berge, Catherine Lance

BEFA signé le 14/03/2024.

▪ **Éléments marquants 2023 :**

Etude niveau APS d'un projet de rénovation complète du bâtiment à partir d'un projet d'un futur éventuel preneur pour en faire un restaurant.

Montant des travaux 297k€ht.

La surface louée sera de 129 m², l'étage est voué à disparaître dans les travaux.

La grande attenante est louée en l'état mais avec un engagement de ne pas y accueillir de public ni de personnel.

Retour favorable de la DP et AT.

Nettoyage complet et élagage de la végétation (Glycine et lierre) qui envahissant le bâtiment et autres équipement alentours (candélabre, fils électriques, toiture grange) permettant ainsi une meilleure visibilité de l'état du bâti.



▪ **Points de vigilance et état d'avancement 2024 :**

Signature le 14 mars 2024 d'un Bail en l'Etat Futur d'Achèvement (BEFA) avec Catherine Lance sous le nom de société O-Berge pour un montant de loyer annuel de 22800 € HT et hors charges, soit 1900 € HT et hors charges par mois.

Démarrage des travaux prévus à l'été 2024.

Consultation bancaire à lancer pour trouver le meilleur financement.

8. Locaux 30 Grande Rue et rue des Vieilles Boucheries :

Afin de permettre l'achat des logements par le bailleur Neolia, la SPL doit se porter acquéreur des rez-de-chaussée composés côté Grande Rue de 2 locaux commerciaux vacants de 78 m² et 113 m², et côté rue de Vieilles Boucheries d'1 local d'environ 124 m² occupé par le Restaurant La Romanée sous bail commercial depuis 2009.

L'objectif est de réhabiliter l'ensemble immobilier complet et permettre à la fois d'accueillir de nouvelle population dans les logements réhabilités et de réinvestir les cellules commerciales vacantes depuis plusieurs années.

Acquisition signée le 13/12/2023 en copropriété avec Néolia, devenu également propriétaire le même jour des logements.

Surface totale acquise par la SPL : 316 m²

→ Exploitation du Local 30A : Bar à Vins, Christophe Voisin

▪ Etat d'avancement 2024 :

L'agence FORMA3 est l'architecte du projet de rénovation du local.

Un travail de démolition a été engagé pour mettre à nu le local et améliorer la visibilité de son état.

Les travaux sont prévus de démarrer courant septembre pour une durée de 3 mois.



▪ Points de vigilance :

Etat structurel du plafond du local en cours de vérification.

Une vigilance sera de mise lors des travaux de rénovation sur le risque de nuisances et incidence sur le restaurant La Romanée qui se trouve en de-dessous.

→ Exploitation du local 30B : Laurence BOEGLI

COP : Convention d'Occupation Précaire signée, en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2024 pour une durée de 6 mois renouvelable une fois et pour un loyer de 200€ HT. Aucune charge n'est refacturée.

▪ **Etat d'avancement 2024 :**

A la suite de la reprise du local, une convention précaire a été établie avec Mme Boegli à coût réduit pour lui permettre de tester son activité sur une année complète. Pendant ce temps-là la SPL remettra en état le sanitaire du local et remplacera les vitrines pour améliorer le confort et la performance thermique.

→ **Exploitation 11 rue des Vieilles Boucheries : La Romanée**

Bail commercial en vigueur renouvelé depuis le 07/05/2009

Loyer mensuel réactualisé au 01/01/2024 : 1097 € HT + 100 € de charges

▪ **Etat d'avancement :**

Des travaux sont à prévoir et sont validés par la ville :

- Remplacement des deux vitrines sur rue pour améliorer le confort thermique et la performance énergétique du local.
- Fourniture et mise en œuvre d'une terrasse en bois avec garde-corps intégré.

Ces travaux nécessitent le dépôt d'une demande d'autorisation de travaux.



Eléments financiers en € HT :

Au 31/12/2023, le bilan d'investissement des bâtiments est arrêté à **2 567 000 €HT** dont 1 082 000 €HT en cours ou à réaliser.

Immeubles acquis à fin 2023

15 gde rue :

Cout complet immeuble : 313 k€	Emprunt initial : CDC 244 k€	Fonds Propres : 69 k€	Locataire : L'ardoise 14k€/an Loyer équilibre 13.8 k€	Surface locative : 121 m ²
--------------------------------	------------------------------	-----------------------	---	---------------------------------------

44+46+48 gde rue :

Cout complet immeuble : 347 k€ Subvention : 70 k€	Emprunt initial : CDC 242 k€	Fonds Propres : 35 k€	Locataires : carrefour 20k€/an + Salustro à titre gratuit Loyer équilibre 20 k€	Surface locative : 350 m ²
--	------------------------------	-----------------------	---	---------------------------------------

7+9 gde rue :

Cout complet immeuble : 174 k€	Emprunt initial : CDC 70 k€ + C.Coop 80 k€	Fonds Propres : 24 k€	Locataire : boulangerie gros Lambert 12k€/an Loyer équilibre 11.5 k€	Surface locative : 115 m ²
--------------------------------	--	-----------------------	---	---------------------------------------

25 rue Pointelin :

Cout complet immeuble : 283 k€ Subvention Fisac : 15k€	Emprunt initial : LBP 251 k€	Fonds Propres : 13 k€	Locataire : La Lisière, location 1/5/23 : 7,5 k€ ht/an Loyer équilibre 19.2 k€	Surface locative : 150 m ²
---	------------------------------	-----------------------	---	---------------------------------------

29 Gde rue :

Cout complet immeuble : 201 k€ Subvention fisac : 19k€	Emprunt initial : C.Coop 215 k€	Fonds Propres : 0 k€	Locataire : Atelier Pluricréa location 15/06/23 : 6,6 k€ht/an Loyer équilibre 12 k€	Surface locative : 122 m ²
---	---------------------------------	----------------------	--	---------------------------------------

22 Gde rue :

Cout complet immeuble : 167 k€ Subvention Fisac : 16k€	Emprunt initial : C.Coop 77 k€	Fonds Propres : 74 k€	Locataire : Cybercave, location 01/05/23 : 5,4 k€ht/an Loyer équilibre 9 k€	Surface locative : 36 m ²
---	--------------------------------	-----------------------	--	--------------------------------------

30 A gde rue

Cout prév complet immeuble : 261 k€ Subv Prev FRLA : 30k€	Emprunt initial : à trouver 235 k€	Fonds Propres : 26 k€ prév.	Locataire : non livré, location 01/12/24 : 14 k€ Loyer équilibre 20.4k€	Surface locative : 113 m ²
--	------------------------------------	-----------------------------	---	---------------------------------------

30 B gde rue

Cout prév complet immeuble : 181 k€ Subv prev FRLA : 21k€	Emprunt initial : à trouver 163 k€	Fonds Propres : 18 k€ prév.	Locataire : Laurence Boegli, Location 01/01/24 : 2,4 k€ Loyer équilibre 14k€	Surface locative : 78 m ²
--	------------------------------------	-----------------------------	--	--------------------------------------

11 rue vieilles boucheries

Cout prév complet immeuble : 175 k€	Emprunt initial : à trouver 121 k€	Fonds Propres : 13 k€ prév.	Locataire : La Romanée, location 01/01/24 : 12 k€ Loyer équilibre 11k€	Surface locative : 124 m ²
-------------------------------------	------------------------------------	-----------------------------	--	---------------------------------------

Autre acquis :

Rue Thevenot (ex.bar des sports)

Cout prév complet immeuble : 465 k€ Participation + subv prév (ville + FRLA): 88k€ + 40k€.	Emprunt initial : à trouver 382 k€	Fonds Propres : 43 k€ prév.	Locataire : à trouver, location 01/04/25 : 23 k€ Loyer équilibre 23k€	Surface locative : 129 m ²
---	------------------------------------	-----------------------------	---	---------------------------------------

Total HT				
Coût des immeubles 2024 : 2 567 k€	Emprunts 2024 : 2 080 k€	Fonds propres 2024 : 315 k€)	Loyers annuels 2024 : 81 k€ Loyers d'équilibre annuels 131 k€	Surface locative : 1336 m²

Modalités de financement :

Financement en cours : 556 000 € auprès de la Caisse des Dépôts et Consignation (taux du livret A + 0.6%)

ARTICLE 2 PRÊT

Le Prêteur consent à l'Emprunteur qui l'accepte, un Prêt d'un montant maximum de cinq-cent-cinquante-six mille euros (556 000,00 euros) constitué de 3 Lignes du Prêt.

Ce Prêt est destiné au financement de l'opération visée à l'Article « **Objet du Prêt** » et selon l'affectation suivante :

- PRUAM PRU ACV, d'un montant de deux-cent-quarante-quatre mille euros (244 000,00 euros) ;
- PRUAM PRU ACV, d'un montant de deux-cent-quarante-deux mille euros (242 000,00 euros) ;
- PRUAM PRU ACV, d'un montant de soixante-dix mille euros (70 000,00 euros) ;

44-46-48 Grande Rue :

Participation du concédant : 70 000 €

Prêt CDC 242 000 € (taux 1,35%) sur 15 ans

Capital restant dû au 31/12/2023 : 177 466 €

9 Grande Rue :

Prêt CDC 70 000 € (taux 1,35%) sur 15 ans

Capital restant dû au 31/12/2023 : 51 333 €

15 Grande Rue :

Prêt CDC 244 000 € (taux 1,35%) sur 15 ans

Capital restant dû au 31/12/2023 : 178 933 €

7 Grande Rue :

Prêt Crédit Coopératif 80 000 € (taux 1,09%) sur 15 ans

Capital restant dû au 31/12/2023 : 67 444 €

22 Grande Rue :

Participation du concédant : 10 000 €

Prêt Crédit Coopératif 77 000 € (taux 1,09%) sur 15 ans

Capital restant dû au 31/12/2023 : 72 248 €

29 Grande Rue :

Prêt Crédit Coopératif 215 000 € (taux 1,09%) sur 15 ans

Capital restant dû au 31/12/2023 : 188 317 €

25 Rue Pointelin :

Prêt La Banque Postale 251 000 € (taux 2,59%) sur 15 ans

Capital restant dû au 31/12/2023 : 251 000 €

Un nouveau prêt contracté en 2023 :

30A Grande Rue:

Prêt Caisse d'Epargne 163 000 € (taux LA + 0,7%) sur 15 ans

Capital restant dû au 31/12/2023 : 163 000 €**30B Grande Rue:**

Prêt Caisse d'Epargne 121 000 € (taux LA + 0,7%) sur 15 ans

Capital restant dû au 31/12/2023 : 121 000 €

Une recherche de financement est à faire en 2024 pour le bar des sports. Il était convenu d'attendre les prix des entreprises pour demander un financement juste et de voir peut-être les taux d'emprunt diminuer.

Une demande de subvention au titre du Fond de Restructuration des Locaux d'Activités a été déposée en septembre 2023 pour 3 opérations :

- 30A Grande Rue,
- 30€ Grande Rue,
- Le bar des sports.

Elle peut apporter un financement jusqu'à à 50% du déficit de l'opération.

Le maximum de subvention attendue après échange auprès de l'ANCT est le suivant :

- 30A Grande Rue = 60k€
- 30€ Grande Rue = 44 k€
- Le bar des sports = 80 k€

Dans les couts d'investissement présentés ci-dessus seul 50% de cette somme a été prise en compte en l'absence de retour officiel du financeur (ANCT).

RECETTES :

RECETTES (location)	Occupant pour l'année 2023	Recettes attendues pour l'année 2023	Recettes perçues pour l'année 2023
44-46-48 Grande Rue	Carrefour Express	19 568 € HT	19 568 € HT
15 Grande Rue	Artdoise	13 701 € HT	13 701 € HT
7-9 Grande Rue	Boulangerie Gros Lambert	7200 € HT	7200 € HT
22 Grande Rue	Cybercave	3 600 € HT	2 250 € HT
	Complément de loyer Ville Dole*	2 775 € HT	2 775 € HT
29 Grande Rue	Atelier Pluricrea	3 300 € HT	3 300 € HT
	Complément de loyer Ville Dole*	5 200 € HT	5 200 € HT
25 Rue Pointelin	La Lisière	4 375 € HT	4 375 € HT
	Complément de loyer Ville Dole*	5 145 € HT	5 145 € HT
Bar des Sports, le Chartier	Non identifié		

*Conformément au contrat de concession il est prévu que « pour assurer au concessionnaire l'équilibre de son contrat établi sur la base d'un taux de remplissage de 90 % et d'un taux d'impayés de 5 % le concédant pourra être conduit, dans l'hypothèse où ces ratios ne seraient pas atteints, à verser au concessionnaire une somme lui permettant d'atteindre cet équilibre sur la base duquel le contrat a été conclu ». Par conséquent il est établi une facture SPL au concédant qui couvre cette clause.

22 Grande Rue : le locataire Cybercave a des problèmes financiers pour s'acquitter de son loyer mensuel. Sur 2023 il manque 3 mois de loyer. Les versements des prochains loyers en 2024 viendront en règlement des loyers manquant de 2023.

Charges d'exploitation

Charges d'exploitations 2023 : 67k€

Récupération de charges 2023 : 11k€

Points de vigilance, perspectives :

Point de vigilance...

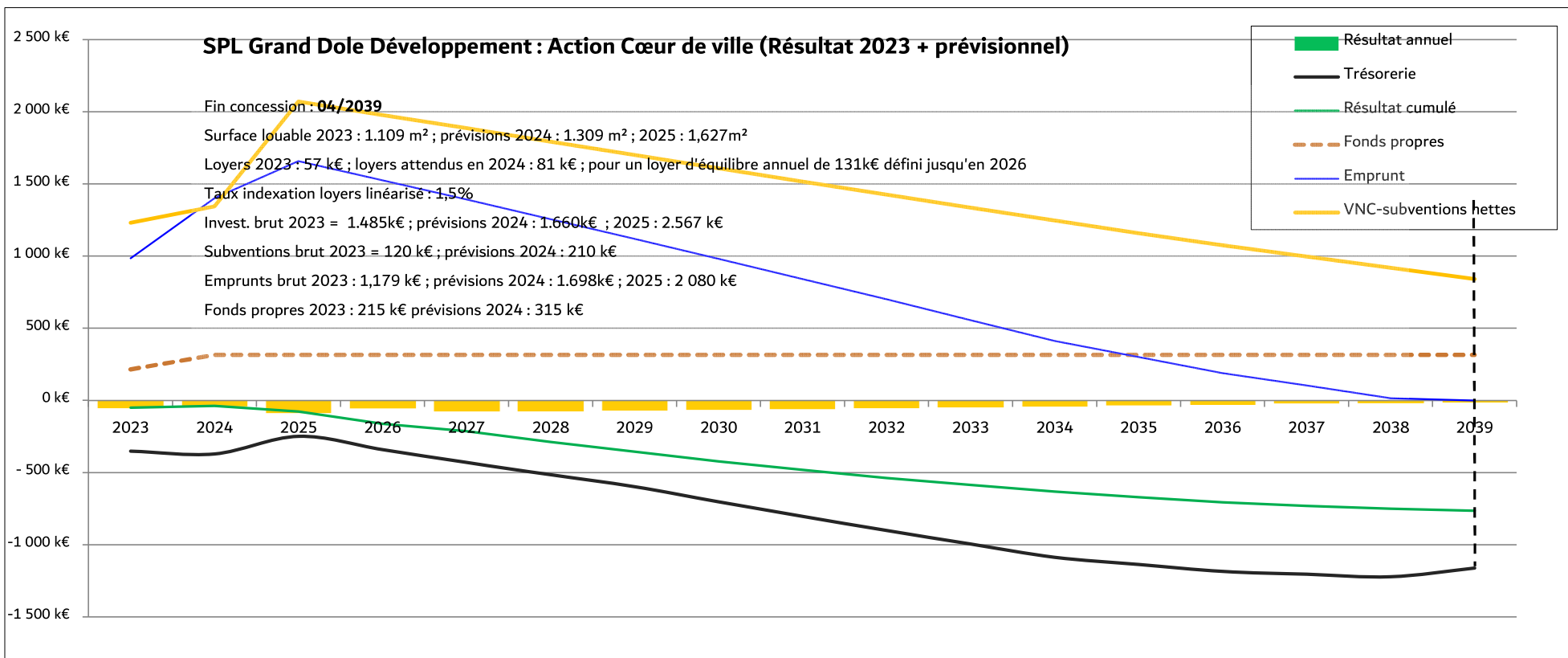
L'introduction de nouvelles dépenses non refacturables déséquilibrent globalement l'opération, il conviendra à terme, une fois le périmètre immobilier de l'opération stabilisé, de revoir les niveaux de loyer d'équilibres.

En attendant, les loyers d'équilibre seront recalculés tous les 3 ans. Ainsi la prochaine réactualisation aura lieu en 2026. D'ici là les montants restent inchangés pour le calcul des compléments de loyers à charge de la ville de Dole.

Perspectives...

Un autre bien immobilier est à l'étude pour acquisition, réhabilitation et exploitation. Il s'agit du 36 Grande Rue. Il est composé d'un local commercial d'une surface de 134 m² vide et à remettre en état. Un autre local adjacent d'environ 140 m² est loué à un artisan de gravure, Aurélien Benoit, qui serait maintenu dans le local.

La SPL et la maison du commerce sont en cours d'échanges avec l'actuel propriétaire, M. Couettoux. Une étude plus approfondie est attendue pour évaluer plus précisément le coût des travaux. En parallèle, la perspective de pouvoir obtenir une nouvelle subvention au titre du FRLA serait une garantie pour officialiser la prise en charge du projet par la SPL.



SPL Grand Dole Développement : Action Cœur de ville (Résultat 2023 + prévisionnel)

Bilan en k€	Antériorité 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Total immobilisation	1 629	2 120	2 252	2 151	2 050	1 949	1 848	1 746	1 646	1 548	1 450	1 353	1 257	1 166	1 080	994	910
Bâtiments réalisés et terrains	1 485	1 485	1 485	1 485	1 485	1 485	1 485	1 485	1 485	1 485	1 485	1 485	1 485	1 485	1 485	1 485	1 485
Bâtiments réalisés amortissement	-149	-207	-265	-323	-381	-438	-496	-554	-611	-666	-721	-775	-827	-878	-928	-979	-1 028
Bâtiments prévisionnels		175	1 082	1 082	1 082	1 082	1 082	1 082	1 082	1 082	1 082	1 082	1 082	1 082	1 082	1 082	1 082
Bâtiments prévisionnels amortissement		-7	-50	-93	-136	-180	-223	-266	-309	-352	-396	-439	-482	-523	-558	-594	-629
Immo. en-cours	294	674															
Actif circulant	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78
Stock																	
Créances clients	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76
Créances état	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Disponibilité																	
Total Actif	1 707	2 198	2 330	2 228	2 127	2 026	1 925	1 824	1 724	1 626	1 528	1 431	1 335	1 244	1 158	1 072	988
Situation nette	318	375	371	312	256	206	161	95	34	-19	-66	-108	-143	-171	-189	-202	-212
Fonds propres	215	315	315	315	315	315	315	315	315	315	315	315	315	315	315	315	315
Subvention investissement	120	120	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210
Amortissement subvention investissement	-15	-20	-28	-37	-45	-54	-63	-71	-80	-88	-96	-104	-112	-120	-127	-134	-141
Provision GE					27	55	83	112	142	172	202	234	266	298	331	365	400
Reprise Provision GE								-26	-51	-77	-103	-128	-154	-180	-205	-231	-257
Report à nouveau	48	-2	-41	-125	-177	-250	-320	-385	-446	-501	-551	-595	-635	-668	-695	-713	-727
Résultat	-51	-39	-85	-51	-74	-69	-65	-61	-56	-49	-45	-40	-34	-26	-18	-15	-11
Passif circulant	1 389	1 823	1 958	1 917	1 871	1 820	1 765	1 730	1 690	1 644	1 594	1 539	1 479	1 414	1 346	1 274	1 200
Emprunt(s)	1 179	1 698	2 080	2 080	2 080	2 080	2 080	2 080	2 080	2 080	2 080	2 080	2 080	2 080	2 080	2 080	2 080
Amortissement Emprunt(s)	-194	-298	-423	-555	-689	-824	-960	-1 099	-1 239	-1 380	-1 523	-1 669	-1 778	-1 890	-1 977	-2 065	-2 080
ICNE emprunt(s)	6	14	14	13	12	11	10	8	7	6	4	3	2	2	1	0	
Concours bancaires	351	370	249	341	430	515	598	702	803	901	995	1 086	1 137	1 185	1 205	1 222	1 162
Dépôts garantie	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Rbt dépôts garantie																	
Fournisseurs	22	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
Dettes fiscales & sociales	12	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
Produits constatés d'avance	9																
Total Passif	1 707	2 198	2 330	2 228	2 127	2 026	1 925	1 824	1 724	1 626	1 528	1 431	1 335	1 244	1 158	1 072	988

0

0

0

SPL Grand Dole Développement : Action Cœur de ville (Résultat 2023 + prévisionnel)

Cpte de Résultat (en k€)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Produits exploitation	82	132	149	155	156	158	159	186	188	189	191	193	194	196	198	200	201
Loyer annuel	57	81	123	129	131	133	135	137	139	141	143	145	147	150	152	154	157
Réfaction pour risque de vacance		-8	-12	-13	-13	-13	-13	-14	-14	-14	-14	-15	-15	-15	-15	-15	-16
Charges récupérées	11	17	18	18	19	19	19	20	20	20	21	21	22	22	23	23	24
Ville de Dole cpt loyer équilibré	13	42	21	20	20	19	18	18	17	16	16	15	14	14	13	12	11
15 gde rue, loyer équilibré 13,8 k€/an																	
44+46+48 Gde rue, loyer équilibré 20 k€/an																	
22 gde rue, loyer équilibré 9 k€/an	3	2,3	2,1	2,1	2,0	1,9	1,8	1,7	1,6	1,5	1,4	1,3	1,2	1,1	1,0	0,9	0,8
7+9 gde rue, loyer équilibré 11,5 k€/an																	
29 gde rue, loyer équilibré 12 k€/an	5	3,6	3,4	3,3	3,2	3,1	3,0	2,9	2,8	2,7	2,5	2,4	2,3	2,2	2,1	1,9	1,8
30A gde rue, loyer équilibré 20,4 k€/an		17,3	3,3	3,1	2,9	2,7	2,5	2,3	2,0	1,8	1,6	1,3	1,1	0,8	0,6	0,3	0,1
30B gde rue, loyer équilibré 14 k€/an		9,5	3,6	3,5	3,4	3,2	3,1	3,0	2,8	2,7	2,6	2,4	2,3	2,2	2,0	1,9	1,7
11 rue vieilles boucheries (cpt 30 gde rue), loyer équilibré 11 k€/an																	
Rue Thévenot, bar des sports (le charrier), loyer équilibré 22,8 k€/an																	
25 rue pointelin, loyer équilibré 19,2 k€/an	5	8,8	8,6	8,5	8,3	8,2	8,1	8,0	7,9	7,7	7,6	7,5	7,3	7,2	7,1	6,9	6,8
Rep. aux provisions gros entretien								26	26	26	26	26	26	26	26	26	26
Charges d'exploitation	-120	-126	-192	-165	-193	-195	-196	-223	-224	-223	-224	-225	-224	-222	-218	-220	-219
Charges non refacturables	-5	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5
Risque d'impayés		-4	-6	-6	-7	-7	-7	-7	-7	-7	-7	-7	-7	-7	-8	-8	-8
Syndic	-3	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5
Gros entretien (utilisation PGE)								-26	-26	-26	-26	-26	-26	-26	-26	-26	-26
Assurances	-6	-7	-7	-7	-7	-7	-7	-7	-7	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-9	-9
Gestion technique par la SPL		-5	-27														
Gestion locative par la SPL	-33	-14	-17	-17	-17	-17	-17	-17	-17	-17	-17	-17	-17	-17	-17	-17	-17
Gestion locative sedia forfaitisé	-7	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-8
Frais bancaires	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
Taxes foncières	-12	-15	-17	-17	-18	-18	-18	-19	-19	-20	-20	-20	-21	-21	-22	-22	-22
Dot. aux amort Bâtiments réalisés et terrains	-53	-58	-58	-58	-58	-58	-58	-58	-57	-55	-55	-54	-52	-51	-51	-51	-48
Dot. aux amort Bâtiments prévisionnels		-7	-43	-43	-43	-43	-43	-43	-43	-43	-43	-43	-43	-41	-35	-35	-35
Dot. aux provisions gros entretien					-27	-28	-28	-29	-29	-30	-31	-31	-32	-33	-33	-34	-35
Résultat d'exploitation	-38	6	-42	-11	-37	-37	-37	-37	-36	-33	-33	-32	-30	-26	-20	-20	-18
Résultat financier	-17	-49	-51	-49	-45	-41	-37	-33	-28	-24	-20	-15	-11	-8	-5	-2	0
Produits financiers	1																
Intérêts emprunt(s)	-18	-41	-51	-50	-46	-42	-38	-34	-30	-25	-21	-16	-12	-9	-6	-3	0
Δ ICNE des emprunts		-8	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0
Résultat exceptionnel	5	5	9	9	9	9	9	9	8	8	8	8	8	8	7	7	7
QP de subventions investissement au Rt	5	5	9	9	9	9	9	9	8	8	8	8	8	8	7	7	7
Résultat brut	-51	-39	-85	-51	-74	-69	-65	-61	-56	-49	-45	-40	-34	-26	-18	-15	-11
Résultat cumulé	-51	-89	-174	-225	-299	-368	-433	-494	-550	-599	-644	-683	-717	-743	-761	-776	-787
Rentabilité locative brute	+3,86%	+4,41%	+4,32%	+4,52%	+4,59%	+4,66%	+4,73%	+4,80%	+4,87%	+4,95%	+5,02%	+5,10%	+5,17%	+5,25%	+5,33%	+5,41%	+5,49%
Rentabilité nette		-2,32%	-3,29%	-2,00%	-2,87%	-2,71%	-2,54%	-2,36%	-2,17%	-1,92%	-1,74%	-1,54%	-1,31%	-1,03%	-0,70%	-0,58%	-0,43%

Accusé de réception en préfecture
 039-213901986-20240715-DCM2024043-DE
 Date de télétransmission : 22/07/2024
 Date de réception préfecture : 22/07/2024