

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

Opération D 0006

Concession de travaux pour la construction d'un bâtiment neuf destiné à l'ALSH  
et la réhabilitation d'un bâtiment existant. Site CE SOLVAY à TAVAUUX.



**Objet :**

Concession de travaux du 17/06/2019 portant sur :

- La construction et le financement des travaux d'un bâtiment neuf en extension de l'ancienne salle de spectacle de Solvay
- la réhabilitation et le financement des travaux de l'ancienne salle de spectacle en ludothèque
- la réhabilitation et le financement des travaux de l'actuelle médiathèque (tranche ultérieure)
- L'entretien et la maintenance de l'ensemble immobilier,

- L'exploitation de l'ensemble immobilier, via la passation de contrats de location portant sur les locaux réalisés.

**Durée** : 20 ans à compter de la réception du bâtiment

## **Description :**

### **Description du bien :**

Un bâtiment neuf d'une surface d'environ 820 m<sup>2</sup> en jonction directe avec le bâti existant (salle de spectacle accolée) composé :

- De locaux d'accueil pour les juniors et les ados.
- De vestiaires et sanitaires pour le personnel.
- De vestiaires et sanitaires pour les enfants.
- De locaux de restauration (liaison froide sur office de réchauffage).
- D'un espace extérieur fermé par une clôture en partie arrière du bâtiment.

Un bâtiment réhabilité environ 320 m<sup>2</sup>, anciennement utilisé comme salle de spectacle et requalifié en :

- Ludothèque et salle de prêt
- Salle mutualisée

Lesdits locaux réhabilités étant accessibles également par le public de la médiathèque contiguë.

Le bâtiment est destiné à accueillir l'accueil de loisir sans hébergement actuellement installé dans le bâtiment faisant face à la médiathèque (bâtiment vétuste et non fonctionnel).

La surface locative est fixée à 1 136m<sup>2</sup>

## **Etat d'avancement et calendrier prévisionnel :**

**Le marché en conception réalisation a été attribué au groupement C3B (Vinci) / Arnaud GRANJON architecte a l'issue d'une consultation lancée le 28 septembre 2018. Montant global et forfaitaire du marché – travaux + études au stade de l'attribution : 1 796 000 € HT**

- Ouverture des offres le 23/11/2018
- Tour de négociation avec les soumissionnaires
- Commission d'attribution le 15 février 2019
- Marché notifié le 05/04/2019 après information des non retenus et mise au point de marché

**Dépôt Permis de construire fin mai 2019**

**Durée des travaux** : 9 mois à compter de l'obtention du permis de construire.

**Exploitation** : bail civil avec le Grand DOLE.

Durée du bail : 20 ans à compter du 01/01/2021

Montant du loyer de base : 123 680 € HT/ an soit 10 322 € HT / mois.

En 2023 le loyer indexé est de 139 k€ HT.

Occupant : Accueil de loisir sans hébergement.

## **Éléments marquants de 2023:**

Des problèmes techniques persistent (déclenchement intempestif de l'alarme en lien avec les équipements clim).

Les désordres sur le chalet extérieurs ont été réparés.

## **Éléments financiers (€ HT) :**

**Le bilan d'investissement global au 31/12/2022 s'établit à 2 339 000 € HT.**

**Le loyer 2024 prévisionnel s'établit à : 150 000 € HT et hors charges par an, après indexation à la date d'anniversaire du bail.**

**Modalités de financement** : emprunt Société Générale 1538 K€ à 1.01% sur 15 ans

**Capital restant dû au 31/12/2023 :**

- Prêt Société Générale 1 538 000 € (taux à 1.01%) sur 15 ans : **1 230 399 €**

**NB** : une subvention d'investissement de 415 000 € a été versée par le Grand Dole début 2019

**Les montants des subventions sollicitées sur le projet sont les suivants :**

Conseil Départemental du Jura : 92 000 € HT (73 600 € perçus en 2020)

Région Bourgogne Franche Comté : 424 711 € HT (perçus en 2021)

CAF : 166 094 € HT (perçus en 2022)

Prêt de 41500 € : au 31/12/2023 le restant dû : 37 371€

Le FEDER n'a pas donné suite favorable au financement du projet de l'ALSH Tavaux.

## Recettes

RECETTES (location)	Recettes attendues pour l'année 2023	Recettes perçues pour l'année 2023
ALSH	138 909 € HT	138 909 € HT

La somme de 138 909 € 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.

## Charges d'exploitation

Charges d'exploitations 2023 : 27k€

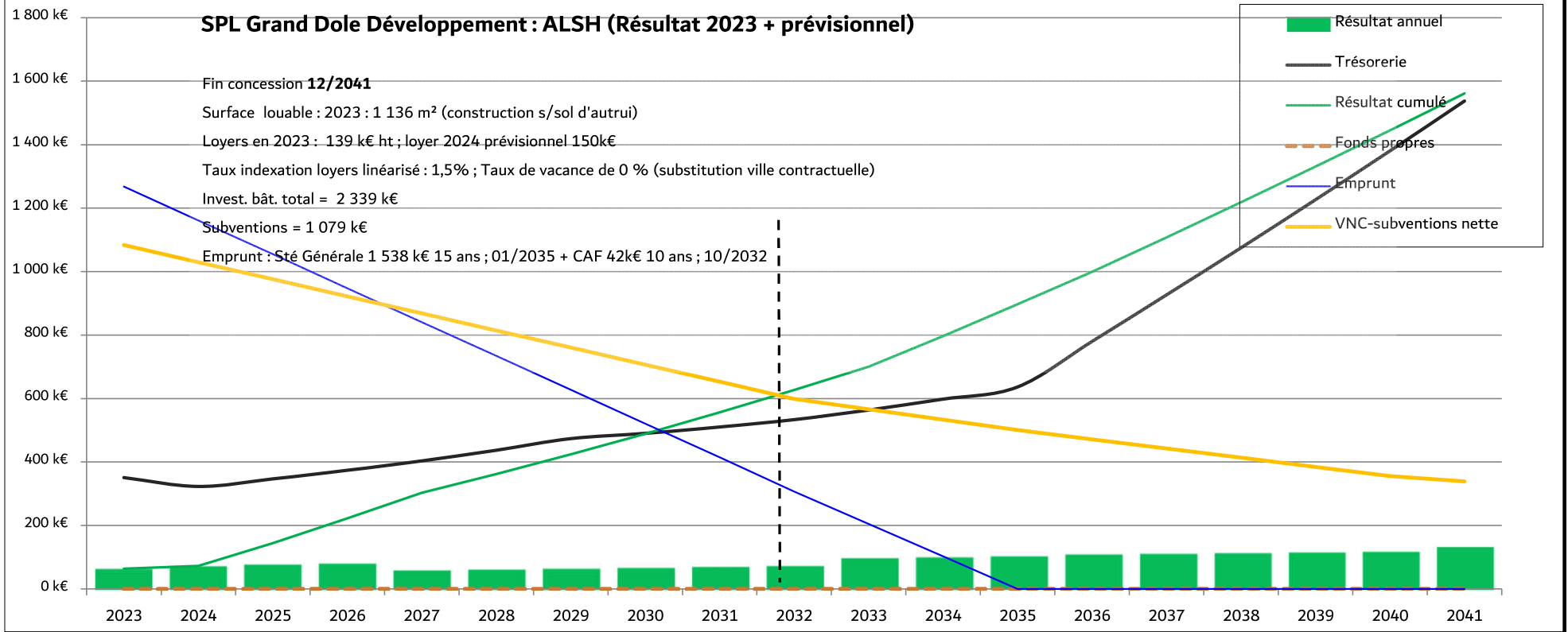
Récupération de charges 2023 : 16k€

## Points de vigilance :

Sans objet.

### SPL Grand Dole Développement : ALSH (Résultat 2023 + prévisionnel)

Fin concession **12/2041**  
 Surface louable : 2023 : 1 136 m<sup>2</sup> (construction s/sol d'autrui)  
 Loyers en 2023 : 139 k€ ht ; loyer 2024 prévisionnel 150k€  
 Taux indexation loyers linéarisé : 1,5% ; Taux de vacance de 0 % (substitution ville contractuelle)  
 Invest. bât. total = 2 339 k€  
 Subventions = 1 079 k€  
 Emprunt : Sté Générale 1 538 k€ 15 ans ; 01/2035 + CAF 42k€ 10 ans ; 10/2032



**SPL Grand Dole Développement : ALSH (Résultat 2023 + prévisionnel)**

<b>Bilan en k€</b>	Antériorité 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
<b>Total immobilisation</b>	2 039	1 938	1 837	1 736	1 634	1 533	1 432	1 331	1 230	1 129	1 066	1 004	942	888	833	779	725	670	639
Bâtiments réalisés et terrains	2 342	2 342	2 342	2 342	2 342	2 342	2 342	2 342	2 342	2 342	2 342	2 342	2 342	2 342	2 342	2 342	2 342	2 342	2 342
Bâtiments réalisés amortissement	-303	-404	-506	-607	-708	-809	-910	-1 011	-1 113	-1 214	-1 276	-1 338	-1 400	-1 454	-1 509	-1 563	-1 618	-1 672	-1 703
<b>Actif circulant</b>	410	383	407	434	464	497	534	550	570	593	624	658	696	840	986	1 135	1 287	1 441	1 597
Stock																			
Créances clients	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59
Créances état		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Disponibilité	351	323	347	374	404	437	474	490	510	533	564	598	636	780	926	1 075	1 227	1 381	1 537
<b>Total Actif</b>	2 449	2 321	2 244	2 169	2 098	2 030	1 966	1 881	1 800	1 722	1 691	1 663	1 638	1 728	1 820	1 914	2 011	2 111	2 237
<b>Situation nette</b>	1 117	1 141	1 172	1 205	1 242	1 282	1 325	1 348	1 374	1 404	1 476	1 552	1 631	1 721	1 813	1 907	2 004	2 104	2 230
Fonds propres																			
Provision GE					25	50	76	102	129	157	185	213	242	272	302	333	365	397	430
Reprise Provision GE								-23	-47	-70	-94	-117	-141	-164	-187	-211	-234	-258	-281
Report à nouveau	97	161	233	311	392	451	513	578	645	716	789	885	985	1 088	1 196	1 307	1 419	1 534	1 650
<b>Résultat</b>	64	72	78	81	59	62	65	68	70	73	97	100	103	109	111	112	114	116	131
<b>Passif circulant</b>	1 332	1 180	1 072	964	856	749	641	533	425	318	214	111	7	7	7	7	7	7	7
Emprunt(s)	1 580	1 580	1 580	1 580	1 580	1 580	1 580	1 580	1 580	1 580	1 580	1 580	1 580	1 580	1 580	1 580	1 580	1 580	1 580
Amortissement Emprunt(s)	-312	-418	-525	-632	-738	-845	-952	-1 059	-1 165	-1 272	-1 374	-1 477	-1 580	-1 580	-1 580	-1 580	-1 580	-1 580	-1 580
ICNE emprunt(s)	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1							
Concours bancaires																			
Fournisseurs	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Dettes fiscales & sociales	8	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Produits constatés d'avance	42																		
<b>Total Passif</b>	2 449	2 321	2 244	2 169	2 098	2 030	1 966	1 881	1 800	1 722	1 691	1 663	1 638	1 728	1 820	1 914	2 011	2 111	2 237

**SPL Grand Dole Développement : ALSH (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	2041
Produits exploitation	155	164	168	171	174	176	179	205	208	211	214	217	220	223	226	229	232	235	239
Loyer annuel	139	150	155	157	159	162	164	166	169	172	174	177	179	182	185	188	190	193	196
Charges récupérées	16	14	14	14	14	15	15	15	16	16	16	17	17	17	18	18	18	19	19
Ville de Dole cpl't loyer équilibre																			
Rep. aux provisions gros entretien								23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>-128</b>	<b>-127</b>	<b>-128</b>	<b>-128</b>	<b>-153</b>	<b>-154</b>	<b>-155</b>	<b>-180</b>	<b>-181</b>	<b>-182</b>	<b>-144</b>	<b>-145</b>	<b>-146</b>	<b>-140</b>	<b>-141</b>	<b>-142</b>	<b>-143</b>	<b>-144</b>	<b>-122</b>
Charges refacturables s/locaux louables	-5	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4
Gros entretien (utilisation PGE)								-23	-23	-23	-23	-23	-23	-23	-23	-23	-23	-23	-23
Assurances	-13	-14	-14	-15	-15	-15	-15	-16	-16	-16	-17	-17	-17	-18	-18	-18	-19	-19	-20
Gestion technique par la SPL	-7	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-10	-10	-10
Gestion locative sedia forfaitisé	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
Taxes foncières																			
Dot. aux amort Bâtiments réalisés et terrains	-101	-101	-101	-101	-101	-101	-101	-101	-101	-101	-62	-62	-62	-54	-54	-54	-54	-54	-31
Dot. aux provisions gros entretien					-25	-25	-26	-26	-27	-27	-28	-29	-29	-30	-30	-31	-32	-32	-33
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>28</b>	<b>37</b>	<b>41</b>	<b>43</b>	<b>20</b>	<b>22</b>	<b>24</b>	<b>25</b>	<b>27</b>	<b>29</b>	<b>70</b>	<b>72</b>	<b>73</b>	<b>83</b>	<b>85</b>	<b>87</b>	<b>89</b>	<b>91</b>	<b>116</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>-13</b>	<b>-12</b>	<b>-11</b>	<b>-9</b>	<b>-8</b>	<b>-7</b>	<b>-6</b>	<b>-5</b>	<b>-4</b>	<b>-3</b>	<b>-2</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Produits financiers			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intérêts découverts bancaires																			
Intérêts emprunt(s)	-13	-13	-12	-10	-9	-8	-7	-6	-5	-4	-3	-2	-1						
Δ ICNE des emprunts		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1						
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>49</b>	<b>47</b>	<b>47</b>	<b>47</b>	<b>47</b>	<b>47</b>	<b>47</b>	<b>47</b>	<b>47</b>	<b>47</b>	<b>29</b>	<b>29</b>	<b>29</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>14</b>
<b>Résultat brut</b>	<b>64</b>	<b>72</b>	<b>78</b>	<b>81</b>	<b>59</b>	<b>62</b>	<b>65</b>	<b>68</b>	<b>70</b>	<b>73</b>	<b>97</b>	<b>100</b>	<b>103</b>	<b>109</b>	<b>111</b>	<b>112</b>	<b>114</b>	<b>116</b>	<b>131</b>
<i>Résultat cumulé</i>	<i>64</i>	<i>136</i>	<i>214</i>	<i>295</i>	<i>354</i>	<i>416</i>	<i>481</i>	<i>548</i>	<i>619</i>	<i>692</i>	<i>788</i>	<i>888</i>	<i>991</i>	<i>1 099</i>	<i>1 210</i>	<i>1 322</i>	<i>1 437</i>	<i>1 553</i>	<i>1 684</i>
<b>Rentabilité locative brute</b>	<b>+5,93%</b>	<b>+6,40%</b>	<b>+6,60%</b>	<b>+6,70%</b>	<b>+6,80%</b>	<b>+6,90%</b>	<b>+7,00%</b>	<b>+7,11%</b>	<b>+7,21%</b>	<b>+7,32%</b>	<b>+7,43%</b>	<b>+7,54%</b>	<b>+7,66%</b>	<b>+7,77%</b>	<b>+7,89%</b>	<b>+8,01%</b>	<b>+8,13%</b>	<b>+8,25%</b>	<b>+8,37%</b>
<b>Rentabilité nette</b>		<b>+3,09%</b>	<b>+3,32%</b>	<b>+3,45%</b>	<b>+2,53%</b>	<b>+2,64%</b>	<b>+2,76%</b>	<b>+2,88%</b>	<b>+3,00%</b>	<b>+3,12%</b>	<b>+4,13%</b>	<b>+4,25%</b>	<b>+4,38%</b>	<b>+4,64%</b>	<b>+4,72%</b>	<b>+4,80%</b>	<b>+4,89%</b>	<b>+4,97%</b>	<b>+5,59%</b>