

ECOPOLE VALMY

Dijon Métropole

**Compte rendu annuel à la collectivité
au 30 juin 2019**

SOMMAIRE

- I. Présentation**
- II. Note de conjoncture**
- III. Bilan et état prévisionnel de trésorerie actualisés**
- IV. Programme de l'opération**
- V. Annexes**

I. PRESENTATION

La Communauté de l'Agglomération Dijonnaise, collectivité concédante, devenue depuis Dijon Métropole, a pour objectif de mettre en œuvre le projet urbain du territoire Grand Nord. Ce projet consiste en un processus d'urbanisation portant sur un territoire d'environ 116 hectares, qui est desservi par la ligne 2 du tramway. A ce jour, l'ouverture à l'urbanisation a déjà débuté avec le développement de la ZAC « Parc Valmy ».

Ce territoire appelé Grand Nord, est délimité :

- Au sud par la Rocade Est ou voie Georges Pompidou,
- A l'est par la commune de Ruffey-les-Echirey,
- A l'Ouest par le site du dépôt de produits inertes Dijon Métropole et par le centre de tri et de valorisation des déchets Dijon Métropole
- Au nord, par l'emplacement réservé au Plan Local d'Urbanisme de Dijon n°169 correspondant au tracé de la future LGV Ouest

Ce projet de territoire comprend notamment 2 secteurs opérationnels qui sont :

- Au sud-est du Parc Valmy, une emprise d'environ 13,5 ha en bordure de la rocade regroupant des terrains agricoles (lot 1),
- Au nord, directement accolé au Parc Valmy, un tènement d'environ 11,5 ha (lot 2).

Ces secteurs s'inscrivent dans un périmètre d'ensemble dont la pertinence repose sur quatre facteurs majeurs :

- La volonté de confirmer la vocation tertiaire de l'entrée nord de Dijon, dans la continuité de la réalisation du Parc Valmy,
- L'objectif de finaliser l'entrée nord de l'agglomération par un aménagement paysager soigné,
- La volonté de créer une nouvelle polarité voire de remailler l'entrée nord en privilégiant la densité, reposant sur l'opportunité offerte par l'arrivée d'un transport en commun en site propre (tramway),
- L'objectif affirmé Dijon Métropole de mener une politique de développement économique durable.

L'aménagement de ces terrains sera réalisé en vue de :

- Renforcer l'implantation d'activités tertiaires sur le territoire dijonnais qui profiterait de l'armature en transport en commun créée par le tramway,
- Désenclaver et mailler le territoire par la réalisation du tramway, d'un échangeur routier, de voiries et de liaisons douces,
 - Valoriser la « vitrine urbaine » et l'entrée de ville du nord de Dijon,
 - Renforcer ou développer de grands équipements publics,
 - Accompagner et mettre en valeur l'arrivée du tramway en créant une densité bâtie forte et de type urbaine

Par délibération en date du 24 juin 2010, la collectivité a décidé de désigner la SPLAAD en qualité d'Aménageur et de lui confier, en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement, et d'activer, dès la signature des présentes, le lot 1 correspondant à la ZAC Ecopôle Valmy.

En effet, la présente concession d'aménagement a pour caractéristique particulière d'être structurée autour de la notion de "lots" à activer, dont chacun correspond à une opération identifiable par un périmètre, un programme, un bilan et une procédure d'urbanisme clairement définis. Il est convenu entre le concédant et le concessionnaire que l'ensemble des lots qui seront "activés" au titre de la présente convention feront l'objet en matière bilantielle et financière d'une consolidation globale, visant à ne définir une participation financière globale à verser par le concédant à l'opération, qu'en fin de concession, sauf disposition contraire actée par les deux contractants en cours de contrat et matérialisée par voie d'avenant.

L'aménagement de ce lot 1 repose sur différents facteurs répondant aux objectifs de la Collectivité, rappelés ci-dessous pour mémoire :

- confirmer la vocation tertiaire de l'entrée nord de Dijon, dans la continuité de la réalisation en cours du Parc Valmy,
- finaliser l'entrée nord de l'agglomération par un aménagement paysagé soigné,
- créer une nouvelle polarité permettant de remailler l'entrée nord en privilégiant la densité, reposant sur l'opportunité offerte par l'arrivée d'un transport en commun en site propre (tramway),
- mener une politique de développement économique durable.

Suivant délibération de la Communauté de l'Agglomération Dijonnaise en date du 27 Septembre 2012, il a été autorisé la création de la ZAC "Ecopôle Valmy".

Suivant délibération en date du 27 juin 2013, le conseil de la Communauté de l'Agglomération dijonnaise a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC comprenant notamment le Programme des Equipements publics et les modalités prévisionnelles de financement.

Suivant délibération en date du 27 juin 2013, le Conseil de communauté de l'Agglomération Dijonnaise a approuvé l'avenant n°1 à la convention de prestations intégrées portant modification des modalités d'imputation des charges de l'aménageur, de la transformation de la SPLAAD en Société Publique Locale et intégrant les nouvelles dispositions relatives à la gouvernance de la société.

Suivant délibération du 22 décembre 2016, le Conseil Communautaire du Grand Dijon a approuvé l'avenant n°2 modifiant les modalités de détermination du forfait annuel de gestion et portant de 15 à 20 ans la durée de la concession.

Enfin, par délibération du 21 décembre 2017, le Conseil Métropolitain a approuvé un avenant n°3, ayant pour objet d'entériner la décision du Conseil d'Administration de la SPLAAD visant à simplifier l'organisation des instances de la Société pour la mise en œuvre du contrôle analogue exercé par les collectivités territoriales ou groupements de collectivités territoriales actionnaires. Un « Comité de Contrôle et Stratégique » a ainsi été créé, fusionnant le Comité de contrôle et le Comité stratégique existants. Cet avenant a également pris en compte le changement des dates d'ouverture et de clôture de l'exercice comptable de la SPLAAD : initialement ouvert sur l'année civile, l'exercice comptable est désormais ouvert du 1^{er} juillet au 30 juin.

II. NOTE DE CONJONCTURE

2.1 Réalisation

- Foncier

Une partie des parcelles constituant l'assiette de l'opération a pu être acquise à l'amiable. Le tableau en annexe de la présente note donne à voir l'ensemble des propriétés acquises au 30/06/2019.

Toutefois, les démarches amiables n'ont pu aboutir pour certains terrains et le recours à la Déclaration d'Utilité Publique puis à l'expropriation ont été nécessaires.

Ainsi, l'enquête publique DUP s'est déroulée du 18 septembre au 22 octobre 2013 et a donné lieu à un avis favorable du Commissaire Enquêteur.

Par délibération en date du 19 décembre 2013, le Grand Dijon a réitéré l'intérêt général de l'opération.

Par arrêté Préfectoral en date du 14 Mars 2014, l'opération « Ecopole Valmy » a été déclarée d'utilité publique.

L'arrêté de cessibilité des terrains sur lesquels aucun accord amiable n'était envisageable a été pris par la Préfecture de Côte d'Or en date du 24 Mars 2014.

Par jugement rendu le 22 juillet 2014, le Tribunal de Grande Instance a fixé à 15 €/m² l'indemnité principale pour d'acquisition des terrains. Cette valeur est supérieure à l'estimation de France Domaine qui concluait à une valeur de 10 €/m².

En accord avec Dijon Métropole, il a été décidé d'interjeter Appel de la décision en première instance du tribunal de Grande Instance. L'audience en Appel s'est tenue le 14/09/2015 et la Cour d'Appel a décidé de confirmer le prix de 15 €/m² mais en apportant un fait nouveau pour justifier ce prix puisqu'elle considère les terrains comme à bâtir.

Aussi, la SPLAAD a décidé de se pourvoir en Cassation. A ce jour, l'audience en Cour de Cassation n'est pas encore fixée.

Les terrains acquis par voie d'expropriation sont les terriers 1, 3, 23, 24 et 27. Ils totalisent une surface de 4,5 hectares environ.

Il reste à acquérir à l'amiable quelques propriétés privées mais qui ne sont pas nécessaires à la tranche 1. En accord avec Dijon Métropole et l'Etablissement Public Foncier Local, il a été décidé de faire porter à l'EPFL ces terrains.

Le 29 septembre 2017, la SPLAAD a acquis auprès de l'EPFL les parcelles nécessaires à la commercialisation de la tranche 1 et 2 pour un montant de 172 893 €.

Le 1^{er} mars 2018, la SPLAAD a également procédé à un échange sans soulte de foncier avec Dijon Métropole. Ainsi la SPLAAD a acquis les terrains en possession de la Métropole et nécessaire à la commercialisation, tandis que les terrains inclus dans l'emprise foncière de la voirie publique ont été rétrocédé à Dijon Métropole.

Par ailleurs, le 21 février 2018, la SPLAAD a acquis des reliquats de foncier pour 5 euros auprès de la ville de Dijon.

Le 26 février 2018, la SPLAAD et la Mutualité Française ont réalisé un échange sans soulte afin de régulariser la propriété de quelques centaines de m² de foncier selon l'accord de la Mutualité en date du 15 juin 2015.

Le montant des acquisitions, indemnités comprises, s'élève au 30/06/2019 à 1.238.825,25 €.

Prévisions 2019/2020 :

Aucune acquisition de foncier n'est prévue sur l'exercice suivant.

Au 30/06/2019, le montant des dépenses en acquisitions et frais d'acquisitions s'élève à la somme de 1 299 331,77 € TTC.

- Etudes

La majorité des études nécessaires aux travaux de la tranche 1 a été réalisée ainsi que les études réglementaires globales à la ZAC à savoir :

- Dossier Loi sur l'Eau
- Etude de desserte énergétique
- Etude d'impact
- Etude de sécurité et de sureté publique
- Etudes échangeur
- Etudes de trafic
- Etudes de sols
- Etudes dossier sécurité tramway
- Levé topographique général

Les dépenses constatées pour ce poste au 30/06/2019 s'élèvent à 201.665 € TTC.

Pour le prochain exercice, des dépenses de géomètre sont prévues en lien avec la commercialisation.

- Travaux échangeur

Les travaux de l'échangeur sont terminés. Les réserves ont été levées et l'ouvrage complet a été remis à Dijon Métropole selon Convention de Remise d'ouvrage en date de valeur mars 2016.

Au 30/06/2019, ces travaux enregistrent 5.646.095 € TTC de factures.

- Travaux VRD tranche 1

Les travaux de VRD de la tranche 1 ont démarré en février 2015.

Ils comprennent :

- Prolongement de l'avenue Françoise Giroud jusqu'à l'échangeur
- Réalisation du carrefour jonction Ecopole et Valmy II

- Terrassements des bassins Nord et Sud
- Réseaux humides et secs le long de l'avenue principale

Les finitions des trottoirs Ouest de l'avenue principale, des venelles, de la voie de desserte des parkings publics le long de la Rocade et la pose du mobilier urbain le long des bassins de rétention seront réalisées au fur et à mesure de la construction des programmes immobiliers.

Au 30/06/2019, ces travaux enregistrent 2 634 420,59 € TTC de factures.

Perspective 2019/2020

En fonction de la commercialisation des terrains, des travaux complémentaires pourraient être programmés pour réaliser la voie de bouclage le long de la Rocade et permettant la desserte des stationnements.

2.2 Commercialisation et produits

- Cession des terrains

Au 30/06/2019 aucune vente de terrain n'a eu lieu.

Perspectives 2019/2020

Les démarches de commercialisation des terrains sont en cours. Deux prospects sont identifiés sur les lots 3 et 4 qui devraient aboutir à la signature de compromis de vente courant 2020.

2.3 Commentaires sur le compte de résultat prévisionnel

Le compte de résultat prévisionnel et l'état prévisionnel des produits et des charges actualisés de l'ECOPOLE VALMY arrêtés au 30/06/2019 à partir des éléments comptables constatés à cette même date ne subissent pas de modification par rapport au compte de résultat et à l'état prévisionnel du dernier CRAC.

L'état prévisionnel des dépenses fait apparaître un cumul des dépenses réalisées au 30/06/2019 de 12.991.016 € TTC.

L'état prévisionnel des recettes fait apparaître un cumul des recettes réalisées au 30/06/2019 de 2.705.155 € TTC.

2.4 Etat de la trésorerie

Au 30/06/2019 la trésorerie de l'opération est assurée par :

- Une ouverture de crédit en compte courant de 8 000 000 €
- Des avances de la collectivité à hauteur de 2.500.000 € dont 500 000 € déjà remboursés.

ECOPOLE VALMY – DIJON METROPOLE
Compte rendu annuel à la collectivité au 30/06/2019

Prévisions au 30/06/2019 :

Il n'est prévu aucun remboursement d'avance sur l'exercice 2019/2020.

ECOPOLE VALMY – DIJON METROPOLE
Compte rendu annuel à la collectivité au 30/06/2019

III. COMPTE DE RESULTAT ET ETAT PREVISIONNEL DE TRESORERIE ACTUALISES

DEPENSES	%	Euros HT	TVA	TTC
ETUDES GENERALES	2%	467 997	92 785	560 782
FONCIER	8%	1 966 324	25 092	1 991 416
AMENAGEMENT SOLS	0%	100 000	20 000	120 000
TRAVAUX ZAC	38%	9 488 996	1 897 799	11 386 795
TRAVAUX PRIMAIRES (ECHANGEUR)	19%	4 705 079	941 016	5 646 095
HONORAIRES TECHNIQUES	9%	2 271 350	451 974	2 723 324
FRAIS FINANCIERS	8%	2 081 318	0	2 081 318
REMUNERATION SPL	11%	2 859 767	0	2 859 767
études		90 000	-	90 000
acquisition		9 957	-	9 957
réalisation		496 905	-	496 905
commercialisation		807 120	-	807 120
liquidation		70 901	-	70 901
gestion		1 384 884	-	1 384 884
FRAIS ANNEXES	1%	250 000	1 676	251 676
FRAIS DE COMMERCIALISATION	2%	400 000	79 930	479 930
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	1%	334 326	66 865	401 191
SOLDE TVA	0%			0
TOTAL DES DEPENSES	100%	24 925 157	3 577 137	28 502 294

RECETTES	%	Euros HT	TVA	TTC
CESSIONS	90%	22 420 000	4 484 000	26 904 000
Locatif Social		-	-	-
Accession Sociale		-	-	-
Accession Libre Libre		-	-	-
Autre		-	-	-
<i>Sous - Total Habitat</i>		-	-	-
Activités Économiques -Services (180 à 220€/m² SP)		1 000 000	200 000	1 200 000
Activités Économiques - Tertiaire (180 à 220€/m² SP)		21 420 000	4 284 000	25 704 000
<i>Sous - Total Activités Économiques</i>		22 420 000	4 484 000	26 904 000
Parkings mutualisés		-	-	-
Stationnement en ouvrage		-	-	-
<i>Sous - Total Stationnement</i>		-	-	-
FINANCEMENT EQUIPEMENT PRIMAIRE	10%	2 489 940	200 000	2 689 940
Participation ZAC Parc Valmy		1 000 000	200 000	1 200 000
Département		1 489 940	-	1 489 940
PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	0%	15 217	-	15 217
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	0%	-	-	-
Subvention globale		0	0	0
Cession équipements généraux		0	0	0
Participation complément de prix		0	0	0
Participation acquisition foncière		0	0	0
TOTAL DES RECETTES	100%	24 925 157	4 684 000	29 609 157
SOLDE RECETTES - DEPENSES		0	1 106 863	1 106 863

ECOPOLE VALMY – DIJON METROPOLE
Compte rendu annuel à la collectivité au 30/06/2019

Plan de trésorerie au 30/06/2019

INTITULE	SIMULATION EN €/TTC						TOTAL du BILAN REVISE EN €/TTC
	réalisé TTC au 30/06/2019	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2023	Années ult.	
DEPENSES EN TTC							
ETUDES	201 665	24 000	24 000	42 000	42 000	227 118	560 782
Etudes générales	201 665	24 000,00	24 000,00	42 000,00	42 000,00	227 117,60	560 782
FONCIER	1 299 332	332 105	18 021	0	0	341 958	1 991 416
Acquisitions	1 178 891	300 000	0	0	0	191 281	1 670 173
Frais annexes	60 507	22 105	8 021	0	0	84 998	175 631
Indemnités	59 934	10 000	10 000	0	0	65 678	145 612
AMENAGEMENT DES SOLS	10 551	2 400	2 400	2 400	2 400	99 849	120 000
Libération des sols	10 551	2 400	2 400	2 400	2 400	99 849	120 000
TRAVAUX PRIMAIRE ET SECONDAIRES	9 617 187	435 223	1 254 000	354 000	78 000	8 017 805	19 756 214
Travaux Primaire (échangeur)	5 646 095	0	0	0	0	0	5 646 095
Travaux Secondaires	2 634 421	390 000	1 218 000	318 000	42 000	6 784 375	11 386 795
Honoraires techniques	1 336 671	45 223	36 000	36 000	36 000	1 233 430	2 723 324
FRAIS FINANCIERS	678 840	184 500	193 000	213 000	178 000	633 978	2 081 318
Intérêts sur emprunts à L. T.	664 593	180 000	190 000	210 000	175 000	-19 593	1 400 000
Intérêts sur avances à C. T.	14 247	4 500	3 000	3 000	3 000	653 571	681 318
REMUNERATION SPL	1 103 122	68 869	145 368	104 778	58 278	1 379 352	2 859 767
rémunération SPL	1 103 122	68 869	145 368	104 778	58 278	1 379 352	2 859 767
FRAIS ANNEXES	22 325	19 500	17 500	15 500	14 500	162 351	251 676
Impôts et taxes	812	10 000	10 000	10 000	10 000	59 188	100 000
Autres frais non taxables	0	0	0	0	0	0	0
Autres frais taxables	21 513	9 500	7 500	5 500	4 500	103 163	151 676
FRAIS DE COMMERCIALISATION	55 736	54 000	12 000	41 400	42 600	274 193	479 930
COMMUNICATION GOUVERNANCE	2 258	6 000	6 000	36 000	36 000	314 932	401 191
Maison des projets	0	0	0	0	0	0	0
autres frais de communication	2 258	6 000	6 000	36 000	36 000	314 932	401 191
TOTAL DES DEPENSES ANNUEL	12 991 016	1 126 597	1 672 289	809 078	451 778	11 451 537	28 502 294
TOTAL DES DEPENSES CUMUL	12 991 016	14 117 613	15 789 902	16 598 980	17 050 758	28 502 294	
RECETTES EN TTC							
CESSIONS	0	0	1 920 000	1 320 000	0	23 664 000	26 904 000
Activités Économiques -Services (180 à 220€/m² SP)	0	0	0	120 000	0	1 080 000	1 200 000
Activités Économiques - Tertiaire (180 à 220€/m² SP)	0	0	1 920 000	1 200 000	0	22 584 000	25 704 000
0,00	0	0	0	0	0	0	0
0,00	0	0	0	0	0	0	0
Sous - Total Activités Économiques	0	0	1 920 000	1 320 000	0	23 664 000	26 904 000
Parkings mutualisés	0	0	0	0	0	0	0
Stationnement en ouvrage	0	0	0	0	0	0	0
Sous - Total Stationnement	0	0	0	0	0	0	0
PRODUITS FINANCIERS & DIVERS	15 215	2	0	0	0	0	15 217
Produits financiers	14 921	0	0	0	0	0	14 921
Produits divers	294	2	0	0	0	0	296
FINANCEMENT EQUIPEMENTS PRIMAIRES	2 689 940	0	0	0	0	0	2 689 940
Participation Valmy	1 200 000	0	0	0	0	0	1 200 000
Departement	1 489 940	0	0	0	0	0	1 489 940
							0
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	0	0	0	0	0	0	0
Subvention globale	0	0	0	0	0	0	0
Cession équipements généraux	0	0	0	0	0	0	0
Participation complément de prix	0	0	0	0	0	0	0
Participation acquisition foncière	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL DES RECETTES ANNUEL	2 705 155	2	1 920 000	1 320 000	0	23 664 000	29 609 157
TOTAL DES RECETTES CUMUL	2 705 155	2 705 157	4 625 157	5 945 157	5 945 157	29 609 157	
SOLDES ANNUELS avant financement	-10 285 861	-1 126 595	247 711	510 922	-451 778	12 212 463	1 106 863
SOLDES CUMULES avant financement	-10 285 861	-11 412 456	-11 164 745	-10 653 823	-11 105 601	1 106 863	

Bilan prévisionnel et plan de trésorerie actualisés

INTITULE	SIMULATION EN €/HT						TOTAL du BILAN REVISE EN €/HT
	réalisé TTC au 30/06/2019	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2023	Années ultérieures	
MOYENS DE FINANCEMENT	8 723 774	1 150 000	0	0	0	-9 873 774	0
Mobilisation d'emprunts	0	0	0	0	0	0	0
Amortissement d'emprunts	0	0	0	0	0	0	0
Avances bancaires (8 M€ disponibles sous forme OCCO)	6 723 774	1 150 000	0	0	0	0	7 873 774
Remboursement d'avances	0	0	0	0	0	-7 873 774	-7 873 774
Avances collectivités	2 500 000	0	0	0	0	0	2 500 000
Remboursement Avances collectivités	-500 000	0	0	0	0	-2 000 000	-2 500 000
Financement aux programmes							0
Remboursement des programmes	0		0	0	0	0	0
T.V.A.							
T.V.A. sur les dépenses	1 655 501	89 042	217 421	79 300	33 500	1 502 373	3 577 137
T.V.A. sur les recettes	200 000	0	320 000	220 000	0	3 944 000	4 684 000
T.V.A. réglée à l'Etat							0
T.V.A. remboursée par l'Etat							0
Solde de T.V.A.	1 455 501	89 042	-102 579	-140 700	33 500	-2 441 627	-1 106 863
SOLDE DE TRESORERIE ANNUEL	-106 585	112 447	145 132	370 222	-418 278	-102 938	
SOLDE DE TRESORERIE CUMULE	-106 585	5 862	150 994	521 216	102 938	0	0

IV.ANNEXES

Annexe 1 : Etat des acquisitions réalisées au 30/06/2019

Annexe 2 : Etat des ventes au 30/06/2019

Annexe 3 : Plan masse et plan de commercialisation tranche 1

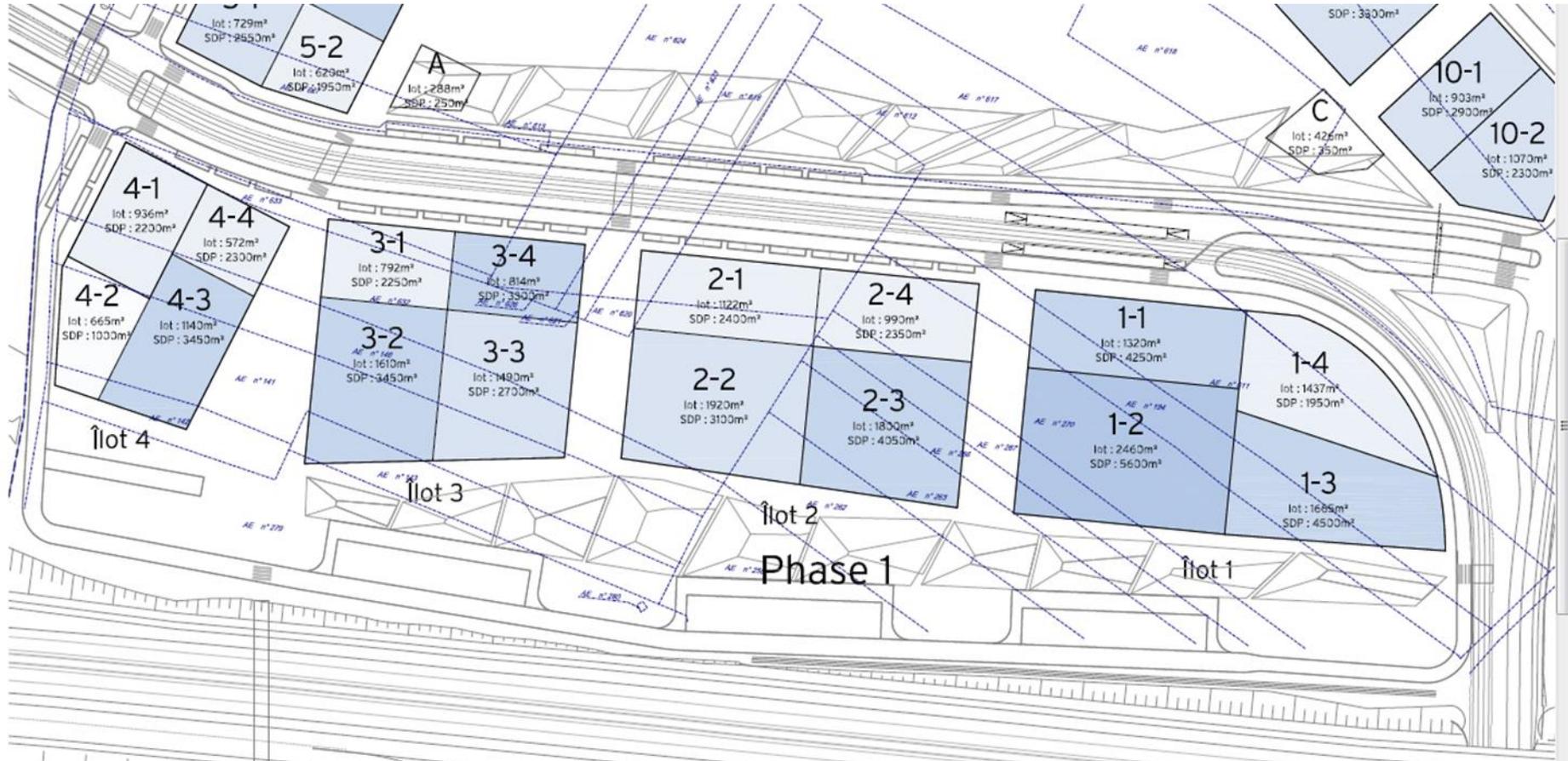
Annexe 2 : Tableau des ventes au 30/06/2019

AUCUNE VENTE REALISEE A CE JOUR.

Annexe 3 : Plan masse



Plan de commercialisation de la tranche 1



ECOPOLE VALMY – DIJON METROPOLE
Compte rendu annuel à la collectivité au 30/06/2019

SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE
« AMÉNAGEMENT DE
L'AGGLOMÉRATION DIJONNAISE »
40 avenue du Drapeau
CS 77 418
21074 Dijon Cedex
Tél. 03 45 83 90 13
Fax 03 45 83 90 21
www.splaad.com

SPLAAD
L' am é n a g e u r p u b l i c