

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

19

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Conseil Municipal de la Ville de Dijon

Séance du 27 juin 2022



MAIRIE DE DIJON

Président : Monsieur REBSAMEN

Secrétaire : Madame MONTEIRO

Membres présents :

Monsieur REBSAMEN - Madame KOENDERS - Monsieur DESEILLE - Madame MARTIN - Monsieur PRIBETICH - Madame ZIVKOVIC - Monsieur EL HASSOUNI - Monsieur HOAREAU - Madame AKPINAR-ISTIQUAM - Monsieur LEHENOFF - Madame MARTIN-GENDRE - Monsieur BERTHIER - Madame BELHADEF - Monsieur LOVICHY - Madame BATAILLE - Monsieur BORDAT - Madame BLAYA - Madame PFANDER-MENY - Monsieur MEKHANTAR - Madame CHARRET-GODARD - Madame CHOLLET - Monsieur DURAND - Monsieur MASSON - Monsieur MEZUI - Monsieur N'DIAYE - Monsieur TESTORI - Madame VACHEROT - Monsieur COURGEY - Monsieur AMIRI - Madame DU TERTRE - Madame EL MESDADI - Monsieur HAEGY - Madame JUBAN - Madame JUILLARD-RANDRIAN - Monsieur LEMANCEAU - Madame MONTEIRO - Monsieur MOREL - Madame GERBET - Monsieur BICHOT - Madame RENAUD - Madame JACQUEMARD - Monsieur DAVID - Monsieur CHEVALIER - Monsieur BOURGUIGNAT - Monsieur SIBERT - Madame HERVIEU - Monsieur CHATEAU - Madame MODDE - Madame HUON-SAVINA - Monsieur ROBERT - Monsieur MULLER - Madame REVEL

Membres excusés :

Madame TOMASELLI (pouvoir Madame KOENDERS) - Monsieur AVENA (pouvoir Monsieur PRIBETICH) - Monsieur HAMEAU (pouvoir Madame BLAYA) - Madame TENENBAUM (pouvoir Madame MARTIN-GENDRE) - Madame BALSON (pouvoir Monsieur BERTHIER) - Madame VUILLEMIN (pouvoir Monsieur CHEVALIER) - Monsieur DE VREGILLE (pouvoir Monsieur BOURGUIGNAT)

Membres absents :

OBJET

DE LA DELIBERATION

Zone d'Aménagement Concerté « Ecocité Jardin des Maraîchers » - Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2021 - Avenants n°9 et 10 à la convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement « Grand Est » - Approbation

Monsieur PRIBETICH expose :

En application des articles L.1523-2 du code général des collectivités territoriales et L.300-5 du code de l'urbanisme, Madame la Directrice Générale de la Société Publique Locale "Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise" (SPLAAD) m'a adressé le compte rendu annuel à la collectivité de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Ecocité Jardin des Maraîchers », établi à la date du 31 décembre 2021.

Il est rappelé que, par délibération en date du 28 septembre 2009, la Ville de Dijon, a décidé de confier à la SPLAAD l'opération « Grand Est » par voie de convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement, dont le site « Anciens Abattoirs », d'une surface de 28 hectares au nord du boulevard Chicago, constitue la première phase d'aménagement.

Par délibération du 27 juin 2011, le Conseil Municipal a décidé d'aménager ce secteur à l'exclusion du stade des Poussots sous forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Le dossier de réalisation a été approuvé par délibération du 28 juin 2012.

Pour mémoire, l'objectif de l'opération, d'une superficie de 19,60 hectares, est la réalisation d'un éco-quartier revêtant une variété programmatique et typologique en matière d'habitat conformément au Programme Local de l'Habitat et l'offre d'une mixité fonctionnelle (1500 logements environ, commerces, bureaux, services).

Foncier

Au cours de l'exercice, aucune acquisition n'a été réalisée.

La maîtrise foncière de l'ensemble de l'opération est assurée par la SPLAAD, la Ville de DIJON et l'EPFL. A ce jour, 18 parcelles représentant 40 726 m² de terrain de la tranche 2 ont été acquises par l'EPFL pour un montant de 3 517 255 € HT et hors frais de portage.

Les dépenses constatées pour ce poste au 31 décembre 2021 s'élèvent à 4 578 395 € TTC.

Aménagement des sols et travaux

Au 31 décembre 2021, ont été réalisés les travaux d'entretien du mail central et des espaces paysagers, des travaux de viabilisation de la phase 2 et de la phase 3 de la tranche 1 du projet (réseaux et voirie provisoire) pour desservir cinq lots ainsi que la reprise de la rue du Commandant Abrioux en lien avec la livraison de la Résidence Abrioux. Ces travaux devraient être finalisés au 31 décembre 2022.

Les dépenses constatées pour ces postes au 31 décembre 2021 s'élèvent à 7 927 183 € TTC.

Commercialisation

Un compromis de vente a été signé le 8 octobre 2021 concernant le lot 3A avec BOUYGUES IMMOBILIER pour une surface de plancher objectif totale de 5 275 m² et un montant de 1 722 750 € HT. Le 21 octobre 2021 a été signée par acte authentique, la vente du lot 2B à SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION pour une surface de plancher de 4 316 m² et un montant de 1 435 070 € HT.

Il est prévu que les actes de vente concernant les lots 2C, 3B, 3C et 3A interviennent d'ici le 31 décembre 2022.

Les recettes constatées pour ce poste au 31 décembre 2021 s'élèvent à 9 202 189 € TTC.

Subvention

Pour mémoire, la ZAC bénéficie, au titre de la maîtrise foncière, de subventions de la Région BFC pour un montant total de 800 000 €, totalement perçus au 31 décembre 2021. Une subvention de 320 000 € a été obtenue auprès de l'Agence de l'Eau au titre de la gestion alternative des eaux pluviales mise en œuvre sur le projet, dont 240 000 € ont déjà été perçus.

Compte de résultat prévisionnel et avenant n°9 à la convention de prestations intégrées

Le compte de résultat prévisionnel et l'état prévisionnel des produits et des charges de la ZAC « Ecocité Jardin des Maraîchers », font apparaître des évolutions concernant les dépenses en raison de la non urbanisation d'une très importante partie de la tranche 2.

Ainsi, le poste « foncier » est, diminué de 3 900 000 € HT. En effet, la SPLAAD ne rachètera pas le foncier non urbanisé de la tranche 2, actuellement porté par l'EPFL et la Ville de Dijon, et revendra à l'EPFL ou directement à la Ville de Dijon le foncier déjà acquis et non urbanisé. De même, le poste «

travaux » est diminué de 3 100 000 € HT car la structure viaire et les réseaux divers initialement projetés ne seront pas réalisés sur la partie non urbanisée. Enfin, la rémunération de la SPL, calculée selon les modalités définies à la concession, est mécaniquement ajustée en lien avec les modifications des montants des dépenses et des recettes, soit une diminution de 579 759 € HT.

La diminution de l'urbanisation initialement prévue pour la tranche 2 impacte également les recettes. Le poste « cessions » est ainsi réduit de 12 510 100 € HT.

Par conséquent, la décision de ne pas urbaniser une partie de la tranche 2 entraîne une hausse de la participation de la collectivité à l'équilibre de l'opération, d'un montant initial de 3 023 526 €, pour atteindre désormais un montant de 7 953 867 €. Il est proposé un versement échelonné, à raison de 1 000 000 € chaque année entre 2022 et 2025 (et le solde post-2025). Cet échéancier pourra être revu les années suivantes en fonction de l'avancement de l'opération et des contraintes budgétaires de la commune.

L'évolution de la participation de la collectivité fait l'objet d'un projet d'avenant n° 9 à la convention de prestations intégrées « Grand Est » portant concession d'aménagement, annexé au présent rapport.

Le compte de résultat prévisionnel et l'état prévisionnel des produits et charges sont arrêtés au 31 décembre 2021 à un montant de 27 457 919 € HT.

Avenant n°10 à la convention de prestations intégrées

Au titre de la convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement « Grand Est », la SPLAAD, en sa qualité d'aménageur, bénéficie à la fois d'une rémunération forfaitaire et d'une rémunération sur faits générateurs pour chacun des lots qui la composent.

La rémunération forfaitaire fait l'objet d'une actualisation toutes les 5 années, avec un versement annuel, et ceci, indépendamment de l'avancée des lots opérationnels.

Afin d'adapter ce mode d'actualisation au dynamisme de l'opération d'aménagement, et faire en sorte que le versement de la rémunération forfaitaire reflète au mieux l'avancée opérationnelle, il est proposé :

- d'actualiser le montant de la rémunération forfaitaire tous les ans (au lieu de tous les 5 ans),
- d'intégrer la possibilité de ne pas appeler systématiquement chaque année la rémunération forfaitaire.

Ces deux modifications, qui n'affectent pas le montant de la rémunération de la SPLAAD font l'objet d'un projet d'avenant n° 10 à la convention.

Vu le compte-rendu annuel à la collectivité de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Ecocité Jardin des Maraîchers » transmis par la SPLAAD à Dijon Métropole, et arrêté au 31 décembre 2021 comportant :

- le bilan prévisionnel actualisé des activités, objet de la concession, faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser ;
- le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;
- les tableaux des acquisitions et cessions immobilières réalisées.

Vu les projets d'avenants n°9 et 10 à la convention de prestation intégrées, annexés au présent rapport.

Je vous demanderai, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

1 - approuver le compte rendu annuel à la collectivité, au 31 décembre 2021, de la Zone d'Aménagement Concerté « Ecocité Jardin des Maraîchers », annexé au présent rapport ;

2 - approuver l'avenant n°9 à la convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement « Grand Est », annexé au présent rapport ;

3 - approuver, conformément au compte-rendu annuel susvisé, le versement à la SPLAAD, au titre de la participation de la Ville de Dijon à l'équilibre de l'opération :

o de 1 000 000 € (un million d'euros) avant le 31 décembre 2022 ;

o de 1 000 000 € (un million d'euros) entre le 1er janvier 2023 et le 31 décembre 2023 ;

4 - approuver l'avenant n°10 à la convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement « Grand Est », annexé au présent rapport ;

5 - autoriser Monsieur le Maire à prendre toute décision et à signer tout acte nécessaire à l'application de la présente délibération.

Rapport adopté à la majorité :

Pour : 48

Contre : 0

Abstentions : 8

Sans participation : 3