

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

21

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

Programme de rénovation urbaine de la Fontaine d'Ouche - Zone d'Aménagement Concerté « Quai des Carrières Blanches » - Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2021 - Avenants n°9 et n°10 à la convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement - 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) « Quai des Carrières Blanches », établi à la date du 31 décembre 2021.

Il est rappelé que, par délibération du 28 septembre 2009, le Conseil Municipal a désigné la Société Publique Locale d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise (SPLAAD) en tant qu'aménageur de l'opération « Quai des Carrières Blanches » dans le cadre d'une convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement.

Le projet d'aménagement et de requalification du Quai des Carrières Blanches s'inscrit dans le programme de renouvellement du quartier de la Fontaine d'Ouche, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 6 novembre 2006.

La Zone d'Aménagement Concerté dénommée « Quai des Carrières Blanches » a été créée par délibération du Conseil Municipal du 12 mars 2012.

Cette ZAC couvre un périmètre d'environ 8,5 hectares entre le canal de Bourgogne au nord, une partie du Quai Nicolas Rolin à l'Est, la première frange urbaine du quartier de la Fontaine d'Ouche à l'Ouest et l'allée de Grenoble au Sud.

Le projet d'aménagement du Quai des Carrières Blanches consiste en une recomposition urbaine et paysagère du site, en phase avec le projet de renouvellement urbain qui doit permettre une reconquête des berges du canal de Bourgogne. Il se traduit par la réalisation d'un secteur mixte qui comprend la requalification des espaces extérieurs, le développement de nouvelles mobilités douces, le transfert d'équipements sportifs à l'extérieur du site ainsi qu'une nouvelle offre de logements (environ 350).

Foncier

La SPLAAD dispose, au 31 décembre 2021, de la maîtrise foncière de l'ensemble de l'opération, les espaces publics de la première phase ayant été rétrocédés.

Les dépenses constatées pour ce poste, à la clôture de l'exercice, s'élèvent à 1 875 772 € TTC.

Aménagement des sols et travaux

Il est prévu en 2022, divers travaux d'entretien des espaces verts et une poursuite éventuelle de la viabilisation des îlots à bâtir, en fonction de l'avancement des projets de construction.

Les dépenses constatées pour ces postes au 31 décembre 2021 s'élèvent à 4 945 448 € TTC.

Commercialisation

En ce qui concerne la commercialisation, aucune vente de terrain n'a eu lieu au cours de l'exercice. La signature d'un premier compromis de vente sur l'un des îlots objets du protocole d'accord avec CONSTRUCTA PROMOTION, est prévue en 2022.

Compte de résultat prévisionnel et avenant n°9

Afin de maintenir des prix de vente abordables, tout en conservant une densité raisonnée ainsi qu'une qualité architecturale et d'usage soutenue, il apparaît nécessaire pour la réussite de l'opération, notamment en raison de l'inflation des prix des matériaux de construction en lien avec la pandémie, de réduire la charge foncière initialement définie. Il est ainsi proposé une variation allant de 120€ HT/m² de surface de plancher (SDP) à 180€ HT/m² SDP suivants les îlots commercialisables (120€ HT/m² SDP pour le 1er îlot, 140€ HT/m² SDP pour le 2ème îlot, 160€ HT/m² SDP pour le 3ème îlot et 180€ HT/m² SDP pour le 4ème îlot), tout en introduisant une clause de retour à meilleure fortune au sein des actes de vente. Ainsi, si les opérations de construction venaient à être commercialisées dans de meilleures conditions, et/ou, s'il s'avère qu'à l'issue de la commercialisation complète le prix de vente moyen des logements est supérieur au plafond préalablement défini, les prix de vente seraient revalorisés à 180 € HT/m² SDP.

Le poste « Cessions » est donc diminué de 259 600 € HT en lien avec la variation de la charge foncière évoquée ci-dessus.

En dépenses, le poste « Rémunération de la SPL », calculée selon les modalités définies à la concession, est mécaniquement ajustée en lien avec les modifications des montants des recettes, soit une diminution de 9 382 € HT.

Par conséquent, il est proposé d'augmenter la subvention d'équilibre d'un montant initial de 189 971 € pour passer à 440 189 €. Il est proposé, à cet effet, la signature d'un projet d'avenant n°9 à la convention de prestations intégrées valant concession d'aménagement annexé au présent rapport.

Le compte de résultat prévisionnel et l'état prévisionnel des produits et des charges de la ZAC « quai des Carrières Blanches » s'élèvent, au 31 décembre 2021, à un montant de 10 865 178 € HT.

Pour mémoire, la ZAC bénéficie, au titre de sa localisation dans le périmètre ANRU de subventions de l'ANRU, de la Région BFC, de la Métropole et de la Ville de Dijon. Ces subventions, qui s'élèvent à 5 350 003 € ont été perçues en totalité.

Avenant n°10 à la convention de prestations intégrées

Au titre de la convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement, la SPLAAD, en sa qualité d'aménageur, bénéficie à la fois d'une rémunération forfaitaire et d'une rémunération sur faits générateurs.

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

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 « Quai des Carrières Blanches » 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'avenant n°9 et n°10 à la Convention de Prestations Intégrées portant Concession d'Aménagement, 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 « Quai des Carrières Blanches », annexé au présent rapport.

2 - approuver l'avenant n°9 à la Convention de Prestations Intégrées portant Concession d'Aménagement, annexé au présent rapport ;

3- approuver l'avenant n°10 à la Convention de Prestations Intégrées portant Concession d'Aménagement, annexé au présent rapport ;

4 - 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 : 49

Contre : 0

Abstentions : 7

Sans participation : 3