

QUAI DES CARRIERES BLANCHES

VILLE DE DIJON

**Compte rendu annuel à la collectivité
au 31 décembre 2021**

SOMMAIRE

- I. Présentation et programme physique de l’opération**
- II. Note de conjoncture**
- III. Bilan prévisionnel actualisé**
- IV. Annexes**

I. PRESENTATION ET PROGRAMME PHYSIQUE DE L'OPERATION

1.1 Présentation de l'opération

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

Ce projet a fait l'objet d'études et de réunions publiques. La réflexion a donné lieu à une exposition durant le 1er semestre 2008 complétée de deux réunions publiques les 17 janvier et 7 novembre 2008. L'ensemble de ces études et de cette large concertation avec les habitants du quartier a permis d'aboutir à un plan guide matérialisant les principes de recomposition du site et de déterminer des axes majeurs de développement ainsi que les principes urbains essentiels.

Par **délibération du 28 septembre 2009**, le Conseil Municipal a désigné la Société Publique Locale « Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise » (SPLAAD) en tant qu'aménageur dans le cadre d'une convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement signée le 11 janvier 2010.

Un avenant n°1 à la concession d'aménagement portant sur les modalités d'affectation de la rémunération de la SPLAAD et sur la transformation de la SPLA en SPL a été approuvé par le **Conseil Municipal du 24 juin 2013**.

Suite à l'approbation par **délibération du 16 décembre 2013** du compte-rendu financier annuel présenté par l'Aménageur à la Collectivité concédante dans le cadre de l'exercice comptable clos au 30 juin 2013, un avenant n°2 a pris en compte l'évolution de participation financière de la Collectivité à l'opération d'aménagement.

Il a été intégré à cet avenant les conséquences du changement des dates d'ouverture et clôture de l'exercice comptable décidé par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la SPLAAD en séance du 19 décembre 2012 : initialement calquée sur l'année civile du 1er janvier au 31 décembre, l'année sociale a été décalée du 1er juillet au 30 juin de chaque année.

Un avenant n°3, approuvé par le **Conseil Municipal du 9 février 2015**, a prolongé la concession d'aménagement de 5 années pour mettre en adéquation sa durée avec les délais opérationnels.

Un avenant n°4, approuvé par le **Conseil Municipal du 19 décembre 2016**, a modifié le montant de cession des équipements généraux dans le cadre de l'exercice comptable clos au 30 juin 2014.

Par **délibération du 19 décembre 2016**, le Conseil Municipal de la Ville de Dijon a approuvé l'avenant n°5 modifiant les modalités de détermination du forfait annuel de gestion mises en place par voie d'avenant à la convention de prestations intégrées.

Un avenant n°6 a été approuvé par le **Conseil Municipal du 26 mars 2018** pour prendre en compte la modification de la participation financière de la collectivité à l'opération d'aménagement au titre de la subvention globale.

Un avenant n°7, approuvé par le **Conseil Municipal du 26 mars 2018**, a entériné la décision du Conseil d'Administration de la SPLAAD de 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.

Par délibération de son Assemblée Générale Extraordinaire en date du 17 décembre 2020, la SPLAAD a décidé de modifier ses dates d'ouverture et de clôture de son exercice comptable, désormais calées sur l'année civile. Dans ce cadre, **le Conseil Municipal réuni le 17 juin 2021** a approuvé l'avenant n°8 à la convention de prestations intégrées prenant en compte les nouvelles dates d'ouverture et de clôture de l'exercice comptable de la SPLAAD.

1.2 Programme physique de l'opération

La ZAC « Quai des Carrières Blanches » concerne les terrains compris 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 périmètre ainsi délimité couvre une surface d'environ 8,5 hectares (hors emprise canal).

Les berges du canal et ses abords se composaient de vastes aires de stationnement surdimensionnées et d'une voirie (la route du quai des Carrières Blanches) qui servait de voie de transit et de shunt pour les automobilistes en provenance de l'A38 désireux de rejoindre le centre-ville de Dijon.

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 (aires de stationnement surdimensionnées, route du Quai des Carrières Blanches détournée), le développement de nouvelle mobilité douce (promenade piétonne, piste cyclable, passerelle pour accès au lac Kir...), le transfert d'équipements sportifs à l'extérieur du site (skate parc, terrain de bi-cross) et la construction d'une nouvelle offre d'environ 350 logements.

A. Programme physique de l'opération d'aménagement en m²

A1 - Bilan des surfaces

SUPERFICIE CADASTRALE DU PERIMETRE 72 636 m²

* Aménagement de la ZAC

▣ Emprises publiques créées	0 m ²
▣ Emprises publiques réhabilitées	46 186 m ²
▣ Emprises Privées	0 m ²
▣ "Erreur cadastre"	m ²
▣ Surfaces cessibles	26 450 m ²

72 636 m²

1.3 Actes règlementaires

Par délibération du 8 novembre 2010, le Conseil Municipal a décidé d'aménager ce secteur sous forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) en engageant une concertation préalable.

Lors du Conseil Municipal du 12 mars 2012, le bilan de la concertation a été dressé et la Zone d'Aménagement Concerté a été créée. Le dossier de réalisation de cette ZAC a été approuvé par le Conseil Municipal le 28 juin 2012.

Pour mener à bien l'opération, la maîtrise foncière des terrains situés au sein du périmètre de la ZAC était rendue nécessaire. Une procédure de déclassement du domaine public a donc eu lieu, débouchant sur l'avis favorable du commissaire enquêteur en date du 10 décembre 2010. Les emprises concernées ont été désaffectées et déclassées du domaine public communal par délibération du Conseil Municipal en date du 24 septembre 2012. La cession de ces emprises a eu lieu par le biais d'un acte administratif en date du 13 décembre 2012.

II. NOTE DE CONJONCTURE

2.1. Réalisation

- **Foncier**

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

Au 31/12/2021, la maîtrise foncière des espaces nécessaires à la réalisation de l'opération est assurée par la SPLAAD, les espaces publics de la première phase ayant été rétrocédés.

Les dépenses constatées pour ce poste au 31/12/2021 s'élèvent à 1 875 772€ TTC.

- **Aménagement des sols et travaux**

Au 31/12/2021 les travaux suivants ont été réalisés :

- Divers travaux d'entretien des espaces verts

Les dépenses constatées pour ces postes au 31/12/2021 s'élèvent à 4 945 448 € TTC.

Perspectives au 31/12/2022 :

- Divers travaux d'entretien des espaces verts
- Complément de viabilisation des ilots à bâtir en fonction de l'avancement des projets de construction

2.2 Commercialisation

Avancement de la commercialisation au 31/12/2021 :

Aucune vente de terrain n'a eu lieu sur l'exercice clos au 31/12/2021.

Perspectives au 31/12/2022 :

Au 31/12/2022, il est prévu la signature d'un premier compromis de vente sur l'un des ilots objets du protocole d'accord avec CONSTRUCTA PROMOTION.

La réitération par acte authentique des compromis se fait après obtention du permis de construire purgé de tous recours et, le cas échéant, de la levée de la condition suspensive de pré-commercialisation.

Les recettes constatées pour ce poste au 31/12/2021 s'élèvent à 317 952 € TTC.

2.3 Subvention

La ZAC bénéficie, au titre de sa localisation dans un périmètre ANRU de subventions de l'ANRU, de la Région BFC, de la métropole et de la ville de Dijon pour un montant total de 5 350 003 €.

Les subventions perçues au 31/12/2021 s'élèvent à 5 350 003 €.

III. BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE

3.1. Etat des dépenses et des recettes prévisionnelles

3.1.1. Compte de résultat prévisionnel

DEPENSES	%	Euros HT	TVA	TTC
ETUDES GENERALES	2%	220 000	43 119	263 119
FONCIER	18%	1 950 000	7 615	1 957 615
AMENAGEMENT DES SOLS	0%	0	0	0
TRAVAUX	54%	5 862 336	1 155 359	7 017 695
HONORAIRES TECHNIQUES	7%	797 562	156 491	954 053
FRAIS FINANCIERS	8%	833 389	1 000	834 389
REMUNERATION SPL	8%	816 887	0	816 887
FRAIS ANNEXES	1%	145 004	2 774	147 778
FRAIS DE COMMERCIALISATION	1%	90 000	10 967	100 967
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	1%	150 000	12 978	162 978
PARTICIPATION POUR TRAVAUX EXTERIEUR	0%	0		0
SOLDE TVA	0%		-379 142	-379 142
TOTAL DES DEPENSES	100%	10 865 178	1 011 162	11 876 340

QUAI DES CARRIERES BLANCHES – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2021

RECETTES	%	Euros HT	TVA	TTC
CESSIONS	30%	3 308 320	661 664	3 969 984
Locatif Social		-	-	-
Accession Libre		1 052 960	210 592	1 263 552
Accession Abordable		2 255 360	451 072	2 706 432
Autre		-	-	-
<i>Sous - Total Habitat</i>	30%	3 308 320	661 664	3 969 984
Activités Économiques - Commerces- Équipements animation Parc		-	-	-
Activités Économiques - Activités tertiaires		-	-	-
Activités Économiques - Activités industrielles-logistiques		-	-	-
Activités Économiques - Activités artisanales		-	-	-
<i>Sous - Total Activités Économiques</i>	0%	-	-	-
0,00		-	-	-
0,00		-	-	-
<i>Sous - Equipements existants</i>		-	-	-
SUBVENTIONS	49%	5 350 003	-	5 350 003
Anru		223 587	-	223 587
Région		1 607 470	-	1 607 470
Grand Dijon		995 096	-	995 096
Ville		2 523 850	-	2 523 850
0		-	-	-
PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	1%	100 000	16 165	116 165
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	19%	2 106 855	333 333	2 440 189
Subvention globale		440 189	-	440 189
Cession équipements généraux		1 666 667	333 333	2 000 000
Participation complément de prix		-	-	-
Participation acquisition foncière		-	-	-
TOTAL DES RECETTES	99%	10 865 178	1 011 162	11 876 341
SOLDE				
RECETTES -		0	-	0
DEPENSES				

3.1.2. Commentaires sur le compte de résultat prévisionnel

3.1.2.1 Les 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.

L'état prévisionnel des dépenses fait donc apparaître un changement, les dépenses passant de 10 874 560 € HT à 10 865 178 € HT.

Le cumul des dépenses réalisées au 31/12/2021 est de 9 084 927 € TTC.

3.1.2.2 Les recettes

La réussite d'un programme immobilier au sein d'un quartier en renouvellement urbain nécessite la production d'un projet à la densité raisonnée, doté d'une qualité architecturale et d'usage soutenue tout en maintenant des prix de vente abordables. Cette équation est difficile à résoudre d'un point de vue économique et l'inflation des prix des matériaux de construction en lien avec la pandémie ne facilite pas les choses.

Afin de permettre le maintien de la qualité architecturale des projets de construction, la Ville de Dijon a décidé qu'une diminution de la charge foncière serait appliquée via une variation allant de 120€ HT/m² SDP à 180€ HT/m² SDP suivants les ilots commercialisables (120€ HT/m² SDP pour le 1er ilot, 140€ HT/m² SDP pour le 2ème ilot, 160€ HT/m² SDP pour le 3ème ilot et 180€ HT/m² SDP pour le 4ème ilot), 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 de 120€ HT/m² SDP pour le 1er ilot, 140€ HT/m² SDP pour le 2ème ilot et 160€ HT/m² SDP pour le 3ème ilot, seraient revalorisés à 180 € HT/m² SDP.

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

La subvention d'équilibre d'un montant de 189 971€ augmente de 250 218 € pour passer à 440 189 €.

L'état prévisionnel des recettes fait apparaître une diminution de 9 382 € HT portant les recettes à 10 865 178 € HT et un cumul des recettes réalisées au 31/12/2021 de 7 746 560 € TTC.

3.2. Etat prévisionnel de trésorerie

INTITULE	SIMULATION EN €/TTC						TOTAL du BILAN REVISE EN €/TTC
	réalisé TTC au 31/12/2020	FIN 2022	FIN 2023	FIN 2024	FIN 2025	Années ult.	
DEPENSES EN TTC							
ETUDES	257 678	600	600	600	598	3 043	263 119
Etudes générales	257 678	600	600	600	598	3 043	263 119
FONCIER	1 875 772	0	0	0	0	81 843	1 957 615
Acquisitions	1 870 938	0	0	0	0	35 310	1 906 248
Frais annexes	4 834	0	0	0	0	46 533	51 367
Indemnités	0	0	0	0	0	0	0
AMENAGEMENTS DES SOLS	0	0	0	0	0	0	0
Libération des sols	0	0	0	0	0	0	0
TRAVAUX	5 581 092	50 400	200 400	381 000	441 000	1 317 857	7 971 748
Travaux	4 945 448	24 000	174 000	354 000	414 000	1 106 247	7 017 695
Honoraires	635 644	26 400	26 400	27 000	27 000	211 609	954 053
FRAIS FINANCIERS	416 268	25 889	23 794	20 590	20 344	327 504	834 389
Intérêts sur emprunts à L. T.	91 576	5 545	3 450	246	0	0	100 817
Intérêts sur avances à C. T.	324 692	20 344	20 344	20 344	20 344	327 504	733 572
REMUNERATION SPL	659 075	3 946	11 428	19 779	23 188	99 471	816 887
rémunération SPL	659 075	3 946	11 428	19 779	23 188	99 471	816 887
FRAIS ANNEXES	100 641	12 093	10 593	7 466	5 360	11 626	147 778
Impôts et taxes	89 888	8 000	7 000	6 000	5 000	-2 884	113 004
Autres frais non taxables	3 918	2 000	1 500	986	0	4 596	13 000
Autres frais taxables	6 836	2 093	2 093	480	360	9 914	21 774
FRAIS DE COMMERCIALISATION	53 985	3 300	6 800	3 300	6 800	26 783	100 967
COMMUNICATION / GOUVERNANCE	140 417	5 600	600	5 600	600	10 162	162 978
Communication / Gouvernance	140 417	5 600	600	5 600	600	10 162	162 978
PARTICIPATION POUR TRAVAUX EXTERIEURS	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL DES DEPENSES ANNUEL	9 084 927	101 827	254 215	438 336	497 890	1 878 287	12 255 482
TOTAL DES DEPENSES CUMUL	9 084 927	9 186 755	9 440 969	9 879 305	10 377 194	12 255 482	
RECETTES EN TTC							
CESSIONS	317 952	89 532	213 936	341 808	405 420	2 601 336	3 969 984
Locatif Social	0	0	0	0	0	0	0
Accession Libre	0	0	124 404	252 276	315 888	570 984	1 263 552
Accession Abordable	317 952	89 532	89 532	89 532	89 532	2 030 352	2 706 432
Autre	0	0	0	0	0	0	0
Sous - Total Habitat	317 952	89 532	213 936	341 808	405 420	2 601 336	3 969 984
Activités Économiques - Commerces- Équipements animation Parc	0	0	0	0	0	0	0
Activités Économiques - Activités tertiaires	0	0	0	0	0	0	0
Activités Économiques - Activités industrielles- logistiques	0	0	0	0	0	0	0
Activités Économiques - Activités artisanales	0	0	0	0	0	0	0
Sous - Total Activités Économiques	0	0	0	0	0	0	0
0,00	0	0	0	0	0	0	0
0,00	0	0	0	0	0	0	0
Sous - Equipements existants	0	0	0	0	0	0	0
PRODUITS FINANCIERS & DIVERS	78 605	0	0	0	0	37 560	116 165
Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0
Produits divers	78 605	0	0	0	0	37 560	116 165
SUBVENTIONS	5 350 003	0	0	0	0	0	5 350 003
Anru	223 587	0	0	0	0	0	223 587
Région	1 607 470	0	0	0	0	0	1 607 470
Grand Dijon	995 096	0	0	0	0	0	995 096
Ville	2 523 850	0	0	0	0	0	2 523 850
0,00	0	0	0	0	0	0	0
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	2 000 000	0	0	0	0	440 189	2 440 189
Subvention globale	0	0	0	0	0	440 189	440 189
Cession équipements généraux	2 000 000	0	0	0	0	0	2 000 000
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	7 746 560	89 532	213 936	341 808	405 420	3 079 084	11 876 341
TOTAL DES RECETTES CUMUL	7 746 560	7 836 092	8 050 028	8 391 836	8 797 256	11 876 341	
SOLDES ANNUELS avant financement	-1 338 367	-12 295	-40 279	-96 528	-92 470	1 200 797	-379 141
SOLDES CUMULES avant financement	-1 338 367	-1 350 662	-1 390 941	-1 487 469	-1 579 938	-379 141	

QUAI DES CARRIERES BLANCHES – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2021

INTITULE	SIMULATION EN €/HT						TOTAL du BILAN REVISE EN €/HT
	réalisé TTC au 31/12/2020	FIN 2022	FIN 2023	FIN 2024	FIN 2025	Années ultérieures	
MOYENS DE FINANCEMENT	2 285 714	-571 429	-571 429	-142 857	0	-1 000 000	0
Mobilisation d'emprunts	4 000 000						4 000 000
Amortissement d'emprunts	-2 714 286	-571 429	-571 429	-142 857	0		-4 000 000
Avances bancaires	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement d'avances	0	0	0	0	0	0	0
Avances collectivités	1 000 000			0	0		1 000 000
Remboursement Avances collectivités	0	0	0	0	0	-1 000 000	-1 000 000
Financement des programmes	0						0
Remboursement des programmes	0	0					0
T.V.A.							
T.V.A. sur les dépenses	976 414	9 117	34 117	64 104	74 082	232 471	1 390 304
T.V.A. sur les recettes	396 230	14 922	35 656	56 968	67 570	439 816	1 011 162
T.V.A. réglée à l'Etat							0
T.V.A. remboursée par l'Etat							0
Solde de T.V.A.	580 183	-5 806	-1 540	7 136	6 512	-207 345	379 142
SOLDE DE TRESORERIE ANNUEL	1 527 531	-589 529	-613 247	-232 249	-85 958	-6 548	
SOLDE DE TRESORERIE CUMULE	1 527 531	938 001	324 755	92 506	6 548	0	0

La trésorerie de l'opération est assurée par :

- un prêt de la Banque Postale de 4 M€ sur 7 ans
- une avance de 1 M€ de la collectivité versée au 2^{ème} semestre 2014
- la cession à la Ville de Dijon de la « Promenade du Quai des Carrières Blanches » pour un montant de 2 M€ TTC versé au 2^{ème} semestre 2015
- les subventions octroyées à l'opération d'un montant total de 5 350 003 € totalement perçues au 31/12/2021

IV. ANNEXES

Annexe 1 : Etat des acquisitions réalisées au 31/12/2021

Annexe 2 : Etat des ventes au 31/12/2021

Annexe 3 : Plan de commercialisation au 31/12/2021

QUAI DES CARRIERES BLANCHES – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2021

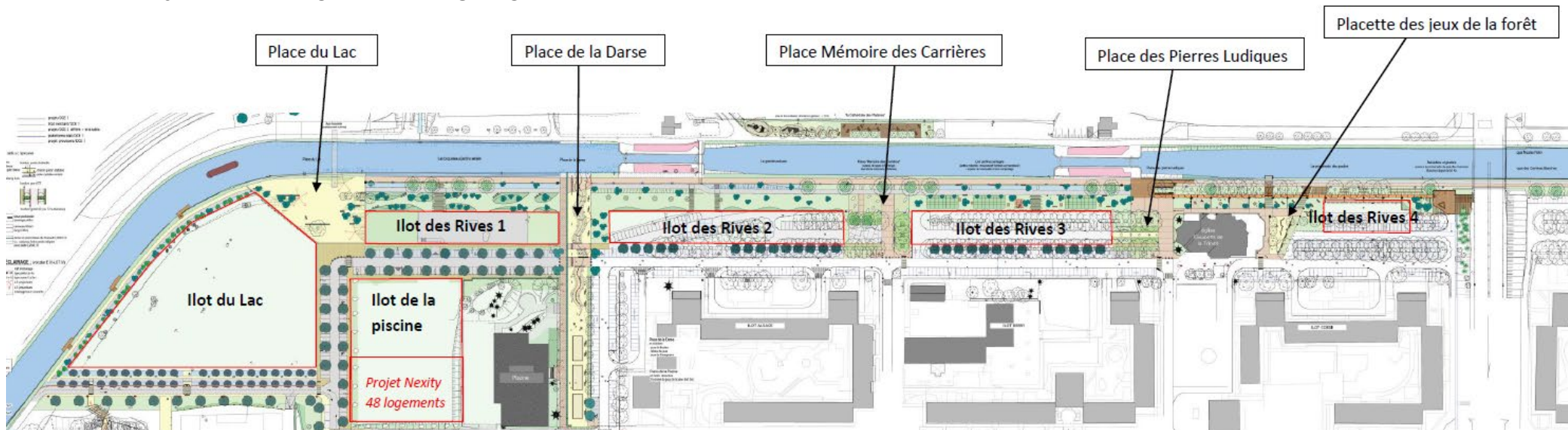
ANNEXE 1 : ETAT DES ACQUISITIONS REALISEES AU 31/12/2021

PROPRIETAIRES	COMMUNES	CADASTRE		SURFACE			PRIX GLOBAL	DATE ACTE	OBSERVATIONS
		Sect.	N°	ha	a	ca	D'ACQUISITION HT		
ACQUISITIONS TERRAINS									
VILLE DJON - bicross	DJON	EN	171	00	17	54	52 620,00 €	13/12/2012	Acte administratif Voirie 22 €/m² Espaces verts 30 €/m²
		EN	172	00	35	84	107 520,00 €		
		EN	165	01	22	77	368 310,00 €		
					1	76	43		
VILLE DJON - skate park	DJON	EM	261	01	25	29	375 870,00 €	13/12/2012	
		EM	491	00	20	23	60 690,00 €		
					1	45	52		
VILLE DJON - Espaces verts	DJON	EN	167	00	00	59	1 770,00 €	13/12/2012	
		EN	169	00	01	03	3 090,00 €		
		EM	493	00	42	14	126 420,00 €		
					0	43	76		
VILLE DJON - Parking et voirie Domaine public / routier	DJON	EM	495	03	15	42	693 924,00 €	13/12/2012	
		EM	496		24	57	54 054,00 €		
					03	39	99		
VNF (862 m²)	DJON	EN	173	00	08	62	19 000,00 €	24/01/2017	Acte administratif 22€/m²
Ville de DIJON - Délaissé espaces verts (767m²)	DJON	EN	195	00	00	08		17/01/2020	Acte administratif 10€/m²
		EM	557	00	01	96			
		EM	558	00	00	87			
		EM	560	00	01	38			
		EM	561	00	01	94			
		EM	562	00	01	44			
Sous total				7	21	99	1 870 938,00 €		
				Surface en ha : 7,2199					

ANNEXE 2 : ETAT DES VENTES AU 31/12/2021

ACQUEREURS	SURFACE M2 SDP	ACQUEREUR	PRIX H.T. en Euros	PRIX T.T.C.	ACTE compromis	ACTE DE VENTE
Phase 1						
Lot 2A - Ilot de la Piscine 1 - Bât 1	1 472	NEXITY	264 960,00	317 952,00	27/11/2015	1er juin 2017
TOTAL PHASE 1	1 472		264 960	317 952		
Phase 2						
			0,00	0,00		
TOTAUX	1 472		264 960	317 952		

ANNEXE 3 : PLAN DE COMMERCIALISATION



Ilot	Surface terrain par ilot (m ²)	Surface objectif PC ou potentiel (m ² SdP)
Ilot du Lac	12 015	6 000 (potentiel)
Ilot Rive du Canal 1	2 685	2 413 (PC)
Ilot Rive du Canal 2	3 225	2 907 (PC)
Ilot Rive du Canal 3	2 774	2 551 (PC)
Ilot Rive du Canal 4	1 127	1 144 (PC)
Total	21 078	15 015



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