

**ZAC DE LA
FONTAINE D'OUUCHE
« Cœur de quartier »
VILLE DE DIJON**

Bilan de clôture au 31/07/2023

I. PRESENTATION ET CONTEXTE DE L'OPERATION

1.1. Contexte et actes réglementaires

Par délibération du 29 juin 2009, le Conseil Municipal de la Ville de DIJON a confié à la SPLAAD, par voie de convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement, l'aménagement du projet « Cœur de quartier » - ZAC de la Fontaine d'Ouche.

Par délibération du 02 février 2009, le Conseil Municipal de la Ville de DIJON a tiré le bilan de la concertation préalable qui s'est déroulée du 22 décembre 2008 au 19 janvier 2009.

Par délibération du 30 avril 2009, le Conseil Municipal de la Ville de DIJON a approuvé le dossier de création de la ZAC « Cœur de quartier » de la Fontaine d'Ouche.

Par délibération du 1^{er} février 2010, le Conseil Municipal de la Ville de DIJON a approuvé l'avenant n°1 à la convention de prestations intégrées. Cet avenant vise à rectifier une erreur matérielle à l'article 24.5 – Sort du boni de l'opération.

Par délibération du 18 avril 2011, le Conseil Municipal de la Ville de DIJON a approuvé le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC « Cœur de quartier » de la Fontaine d'Ouche.

Par délibération du 24 juin 2013, le Conseil Municipal de la Ville de DIJON a approuvé l'avenant n°2 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.

Par délibération du 16 décembre 2013, le Conseil Municipal de la Ville de DIJON a approuvé l'avenant n°3 modifiant les dates d'ouverture et de clôture de l'exercice comptable décidé par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la SPLAAD en séance du 19 décembre 2012.

Par délibération du 19 décembre 2016, le Conseil Municipal de la Ville de DIJON a approuvé l'avenant n°4 modifiant les modalités de détermination du forfait annuel de gestion mises en place par voie d'avenant à la convention de prestations intégrées.

Par délibération du 26 mars 2018, le Conseil Municipal de la Ville de DIJON a approuvé l'avenant n°5 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.

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°6 à la convention de prestations intégrées prenant en compte les nouvelles dates d'ouverture et de clôture de l'exercice comptable de la SPLAAD.

Par délibération du 27 juin 2022, le Conseil Municipal de la Ville de DIJON a approuvé l'avenant n°7 portant sur l'actualisation annuelle du montant de la rémunération forfaitaire de la SPLAAD au lieu de tous les cinq ans et la possibilité de ne pas appeler systématiquement chaque année cette rémunération forfaitaire.

Par délibération du 19 juin 2023, le Conseil Municipal de la Ville de DIJON a approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2022 actant la clôture de l'opération en 2023 après rétrocession à la Ville de Dijon des emprises foncières cadastrées EM n°6, 432 et 488.

La rétrocession des parcelles cadastrées EM n°6, 432 et 488 à la Ville de Dijon est intervenue le 28 avril 2023.

1.2. Programme :

Le projet « Cœur de quartier » de la ZAC de Fontaine d'Ouche s'intègre dans le projet de rénovation urbaine du quartier de la Fontaine d'Ouche.

Il avait pour objectif principal d'améliorer la qualité résidentielle et de renforcer l'attractivité du quartier au travers des objectifs suivants :

- **Objectif 1 : développer l'attractivité interne et externe du cœur de quartier pour :**
 - ✓ Ancrer le quartier dans la vie socio-économique de l'ouest Dijonnais, en particulier par la restructuration du centre commercial,
 - ✓ Ouvrir la place de la Fontaine d'Ouche et favoriser les liaisons piétonnes inter-quartiers,
 - ✓ Améliorer l'attractivité de la fonction résidentielle du quartier
- **Objectif 2 : développer la mixité sociale par l'habitat**
 - ✓ Notamment en offrant des potentialités de construction de nouveaux programmes immobiliers
- **Objectif 3 : requalifier et renforcer l'offre en services publics de proximité :**
 - ✓ Création d'un pôle de services publics réunissant la Mairie annexe et la Maison de la solidarité, la bibliothèque, l'entrée du théâtre et la Cadole.
- **Objectif 4 : améliorer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite**

II. COMPTE DE RESULTAT DE CLOTURE

COMPTE DE RESULTAT DE CLOTURE AU 31 JUILLET 2023

DEPENSES	%	Euros HT	TVA	TTC
ETUDES GENERALES	2%	469 375,80	92 175,76	561 551,56
FONCIER	40%	10 256 899,70	60 770,35	10 317 670,05
AMENAGEMENT DES SOLS	17%	4 379 439,60	863 551,76	5 242 991,36
TRAVAUX	22%	5 540 823,38	1 095 384,06	6 636 207,44
HONORAIRES TECHNIQUES	4%	923 712,57	182 273,58	1 105 986,15
FRAIS FINANCIERS	7%	1 815 928,99	0,00	1 815 928,99
REMUNERATION SPL	4%	1 075 355,84	0,00	1 075 355,84
FRAIS ANNEXES	4%	1 121 169,72	100 988,59	1 222 158,31
COMMUNICATION-GOUVERNANCE	1%	160 598,05	21 628,82	182 226,87
SOLDE TVA	0%		-1 859 050,81	-1 859 050,81
TOTAL DES DEPENSES	100%	25 743 303,65	557 722,12	26 301 025,77
SOLDE EXCEDENTAIRE A REVERSER A LA COLLECTIVITE		285 785,80	0,00	285 785,80
TOTAL DEFINITIF DES DEPENSES		26 029 089,45	557 722,12	26 586 811,57

RECETTES	%	Euros HT	TVA	TTC
CESSIONS	8%	1 959 000,00	257 000,00	2 216 000,00
Logements		-	-	-
<u>Sous - Total Logements</u>		-	-	-
Activités Économiques - Activités tertiaires		400 000,00	79 000,00	479 000,00
<u>Sous - Total Activités Économiques</u>		<u>400 000,00</u>	<u>79 000,00</u>	<u>479 000,00</u>
Théâtre		669 000,00	-	669 000,00
Salle de sport		890 000,00	178 000,00	1 068 000,00
<u>Sous - Equipements existants</u>		<u>1 559 000,00</u>	<u>178 000,00</u>	<u>1 737 000,00</u>
SUBVENTIONS	34%	8 725 822,00	-	8 725 822,00
Feder		2 430 822,00	-	2 430 822,00
Ville		2 370 517,00	-	2 370 517,00
Région		2 278 000,00	-	2 278 000,00
Anru		95 000,00	-	95 000,00
Grand Dijon		1 551 483,00	-	1 551 483,00
PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	5%	1 394 265,45	90 722,12	1 484 987,57
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	54%	13 950 002,00	210 000,00	14 160 002,00
Subvention globale		12 900 000,00	-	12 900 000,00
Cession équipements généraux		1 050 002,00	210 000,00	1 260 002,00
TOTAL DES RECETTES	101%	26 029 089,45	557 722,12	26 586 811,57
TOTAL DEFINITIF DES RECETTES		26 029 089,45	557 722,12	26 586 811,57
SOLDE RECETTES - DEPENSES		0,00	0,00	0,00

III. COMMENTAIRES SUR LE COMPTE DE RESULTAT DE CLOTURE

Le compte de résultat de clôture de l'opération « Zac de la Fontaine d'Ouche » intègre l'ensemble des dépenses et des recettes constatées entre le 10/11/2009 et le 31/07/2023.

3.1. DEPENSES

- **Etudes générales**

Les études générales comprennent l'ensemble des études techniques et réglementaires réalisées pour le compte de l'opération.

Les dépenses constatées pour ce poste au 31/07/2023 s'élèvent à 561 551,56 € TTC.

- **Foncier**

Pour la réalisation de l'opération, la SPLAAD a acquis l'assiette foncière de la ZAC comprenant notamment :

- L'ensemble des lots et des fonds de commerce de la copropriété du centre commercial
- Les parkings silo Kir et Bachelard
- Les parties d'espaces publics déclassées ou désaffectées (bd Bachelard, rue des Champs Perdrix et place de la Fontaine d'Ouche)
- L'ancienne station-service propriété de la Ville de Dijon

Les dépenses constatées pour ce poste au 31/07/2023 s'élèvent à 10 317 670,05 € TTC.

- **Aménagement des sols**

Les travaux d'aménagement des sols suivants ont été réalisés :

- Démolition partielle et désamiantage du bâtiment Bachelard (2012/2013)
- Désamiantage du parking Kir, du RdC et des façades du bâtiment Kir (2013/2014)
- Démolition des deux niveaux supérieurs du parking Kir (2014/2015)

Les dépenses constatées pour ce poste au 31/07/2023 s'élèvent à 5 242 991,36 € TTC.

- **Travaux**

Les travaux suivants ont été réalisés :

- Dévoisement de réseaux, création du pôle provisoire de services publics (400 m²) et du village des commerçants (900 m²) destiné à recevoir la dizaine de commerçants ayant choisi le transfert dans le nouveau centre commercial (2011),
- Réalisation de la première phase des travaux d'aménagement, transfert et dévoisement de réseaux (2012/2013),
- Livraison du parking aérien Bachelard, livraison de l'angle paysagé et enlèvement de l'aile Sud du village des commerçants (2013/2014),
- Aménagement du parking Kir et enlèvement de l'aile Nord du Village des commerçants (2014/2015),
- Aménagement de la Place de la Fontaine d'Ouche (2015/2016),
- Reprise de l'étanchéité de la dalle du théâtre et réalisation des aménagements de surface (2017/2018).

Les dépenses constatées pour ce poste au 31/07/2023 s'élèvent à 6 636 207,44 € TTC.

- **Honoraires techniques**

Les honoraires techniques rémunèrent l'ensemble des prestataires techniques et bureau d'études intervenus dans le cadre de l'opération.

Les dépenses constatées pour ce poste au 31/07/2023 s'élèvent à 1 105 986,15 € TTC.

- **Frais financiers**

Ce poste comptabilise l'ensemble des frais financiers générés par les emprunts et avances bancaires contractés par la SPLAAD pour le financement de l'opération.

Les dépenses constatées pour ce poste au 31/07/2023 s'élèvent à 1 815 928,99 € TTC.

- **Rémunération de la SPLAAD**

La rémunération de la SPLAAD est établie conformément aux dispositions de l'article 20.2 de la convention publique d'aménagement.

Les dépenses constatées pour ce poste au 31/07/2023 s'élèvent à 1 075 355,84 € TTC.

- **Frais annexes**

Les frais annexes comprennent les impôts et taxes foncières, assurances, frais de consommation et d'abonnement divers et autres dépenses annexes réglés pour l'opération.

Les dépenses constatées pour ce poste au 31/07/2023 s'élèvent à 1 222 158,31 € TTC.

- **Frais de communication – gouvernance**

Ce poste regroupe l'ensemble des dépenses réalisées pour les actions de communication et de gouvernance participative.

Les dépenses constatées pour ce poste au 31/07/2023 s'élèvent à 182 226,87 € TTC.

3.2. RECETTES

- **Cessions**

Synthèse des ventes au 31/07/2023 :

ZAC DE LA FONTAINE D'OUCHÉ – VILLE DE DIJON
Bilan de clôture au 31 juillet 2023

ACQUEREURS	SURFACE M2	ACQUEREUR	PRIX H.T. en Euros	PRIX T.T.C.	ACTE
2012					
Lot Volume n°2 Bibliothèque et maison de services publics	1 324	Sarl Immobilière Eiffel	35 750,00	42 757,00	21/12/2012
Lot Volume n°3 Accueil théâtre et Cadole					
Lot de volume 1 commerces	8 684	Sci Immo Eiffel	214 250,00	256 243,00	21/12/2012
2013					
Centre d'art et de Loisirs (théâtre et salle polyvalente)	580	Ville de Dijon	669 000,00	669 000,00	16&17/10/2023
2014					
Volume 2 Salle de sport	4 660	Sarl Immobilière Eiffel	890 000,00	1 068 000,00	20/06/2014
Volume 1 centre commercial - Volume 3 Local Commercial - Volume 4 Tour Lumière - Volume 5 - Tour Lumière - Volume 6 Tour Lumière - Volume 7 Tour Lumière	3 040	Sci Immo Eiffel	150 000,00	180 000,00	20/06/2014
2019					
Parking Kir		Ville de Dijon	1 050 000,00	1 260 000,00	13/05/2019
Rétrocession des espaces publics		Ville de Dijon	1,00	1,00	13/05/2019
2023					
Cession des parcelles EM n°6 / 432 / 488		Ville de Dijon	1,00	1,00	28/04/2023

Les recettes constatées pour ce poste au 31/07/2023 s'élèvent à 2 216 000,00 € TTC.

- **Subventions**

La ZAC a bénéficié, au titre de sa localisation en périmètre ANRU, de subventions du FEDER, de l'ANRU, de la Région BFC, de la Ville de Dijon et de la Métropole.

Les recettes constatées pour ce poste au 31/07/2023 s'élèvent à 8 725 822,00 €.

- **Autres produits**

Ce poste regroupe les produits financiers, recettes locatives, indemnités et produits divers perçus au titre de l'opération.

Les recettes constatées pour ce poste au 31/07/2023 s'élèvent à 1 484 987,57 € TTC.

- **Subvention globale**

Le montant total de la participation d'équilibre perçu de la Ville de Dijon au titre de l'opération s'élève à 12 900 000 €.

- **Cessions d'équipements généraux**

Les cessions d'équipements généraux sont détaillées dans la synthèse des ventes ci-dessus.

Les recettes constatées pour ce poste au 31/07/2023 s'élèvent à 1 260 002,00 € TTC.

IV. RECAPITULATIF

Le compte de résultat de clôture au 31/07/2023 fait apparaître :

- Un montant total de dépenses de 26 029 089,45 € HT, soit 26 586 811,57 € TTC,
- Un montant total de recettes de 26 029 089,45 € HT, soit 26 586 811,57 € TTC,
- **Un solde excédentaire de la participation d'équilibre de 285 785,80 € sera reversé par la SPLAAD à la Ville de Dijon après approbation du bilan de clôture.**

Pour la ville de DIJON	Pour la SPLAAD
Le/...../.....	Le/...../.....

Annexe :

- Délibération du conseil municipal de la ville de Dijon du

ANNEXE

Délibération du conseil municipal de la ville de DIJON
du

ZAC DE LA FONTAINE D'OUCHE – VILLE DE DIJON
Bilan de clôture au 31 juillet 2023

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