

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

7

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Conseil Municipal de la Ville de Dijon

Séance du 15 décembre 2014



MAIRIE DE DIJON

Président : M. MILLOT
Secrétaire : Mme FERRIERE
Membres présents : Mme KOENDERS - M. MAGLICA - Mme POPARD - M. PRIBETICH - Mme MODDE - M. DESEILLE - Mme TENENBAUM - M. MARTIN - Mme DILLENSEGER - M. GERVAIS - Mme CHARRET-GODARD - M. CHÂTEAU - Mme MARTIN - M. EL HASSOUNI - Mme AVENA - M. DECOMBARD - M. MASSON - Mme JUBAN - M. MEKHANTAR - M. JULIEN - M. PIAN - M. REBSAMEN - Mme PFANDER-MENY - Mme ROY - Mme MARTIN-GENDRE - Mme HERVIEU - Mme DURNERIN - M. BERTHIER - M. BEKHTAOUI - M. HAMEAU - Mme MASLOUHI - M. LOVICHY - Mme CHEVALIER - Mme TOMASELLI - Mme AKPINAR-ISTIQUAM - M. BARD - M. BORDAT - M. ROZOY - Mme OUTHIER - Mme ERSCHENS - Mme VANDRIESSE - M. BICHOT - Mme VOISIN-VAIRELLES - M. BOURGUIGNAT - M. BONORON - Mme DESAUBLIAUX - M. CAVIN
Membres excusés : Mme ZIVKOVIC (pouvoir M. MAGLICA) - Mme REVEL (pouvoir M. DESEILLE) - Mme TROUWBORST (pouvoir MME CHEVALIER) - Mme HILY (pouvoir MME MODDE) - M. FAVERJON (pouvoir MME HERVIEU) - M. GRANDGUILLAUME (pouvoir MME MARTIN) - M. HOUPERT (pouvoir M. BICHOT) - M. HELIE (pouvoir MME VANDRIESSE) - Mme TCHURUKDICHIAN (pouvoir MME OUTHIER) - M. CHEVALIER (pouvoir M. BOURGUIGNAT)

OBJET DE LA DELIBERATION

Programme de rénovation urbaine de la Fontaine d'Ouche - Zone d'Aménagement Concerté de la Fontaine d'Ouche - Compte de résultat prévisionnel au 30 juin 2014 - Approbation

Monsieur Pribetich au nom de la commission de l'espace public, de la vie urbaine, de la tranquillité publique et de l'écologie urbaine, expose :

Mesdames, Messieurs,

En application des articles L.1523-2 du code général des collectivités territoriales et L.300-5 du code de l'urbanisme, Monsieur le Directeur Général de la Société Publique Locale d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise (SPLAAD) m'a adressé le compte de résultat prévisionnel de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Fontaine d'Ouche établi à la date du 30 juin 2014. Les principaux éléments de ce document sont soumis à votre approbation.

En préambule, il convient de rappeler que la SPLAAD, suite à son Assemblée Générale Extraordinaire du 19 décembre 2012, présente désormais ses comptes sur un exercice couvrant la période du 1^{er} juillet au 30 juin.

On rappellera par ailleurs que le Conseil Municipal a décidé, le 30 mars 2009, la création d'une Zone d'Aménagement Concerté dénommée « Fontaine d'Ouche » afin de mener à bien la restructuration du coeur de quartier de la Fontaine d'Ouche. Il a décidé, par délibération du 29 juin 2009, de désigner la SPLAAD en qualité d'opérateur pour réaliser cette opération. Cette décision s'est traduite par la passation d'une convention publique d'aménagement le 2 octobre 2009. Enfin, le dossier de réalisation de cette ZAC a été approuvé par délibération le 18 avril 2011.

En ce qui concerne le « foncier », les acquisitions concernent principalement :

- l'ensemble des lots de la copropriété commerciale existante,
- l'ensemble des fonds de commerces présents (éviction ou transfert),
- les parties d'espaces publics déclassés ou désaffectés (boulevard Bachelard, rue des Champs Perdrix et place de la Fontaine d'Ouche pour partie),
- l'ancienne station-service propriété de la Ville,
- diverses petites parcelles.

L'ensemble des 92 lots de la copropriété, y compris les parties communes dont les deux parkings silos Kir et Bachelard, a été acquis de 2010 à 2011.

Le montant total des acquisitions foncières au 30 juin 2014 est de 9 924 980 € HT, y compris les indemnités et honoraires.

L'estimation des acquisitions et des indemnités restant à réaliser ou à verser (murs et fonds), de juillet 2014 à septembre 2015, s'élève à 661 215 € HT, correspondant aux frais de relogements des commerçants transférés.

En matière d'aménagement des sols et de travaux, la SPLAAD a réalisé entre le 2e semestre 2013 et le 1er semestre 2014 :

- le désamiantage total du parking Kir hors ascenseurs,
- le désamiantage du rez-de-chaussée et des façades du bâtiment Kir,
- la livraison du parking aérien Bachelard et de l'angle paysagé,
- divers travaux d'aménagements complémentaires
- l'enlèvement de l'aile Sud du village des commerçants.

Le programme d'intervention de la ZAC prévoyait la démolition du niveau supérieur du parking Kir. Ce programme a évolué puisque la Ville de Dijon a demandé la suppression des deux niveaux supérieurs et la création d'un parking aérien de 60 places. Ces travaux sont prévus d'ici le 30 juin 2015. L'enlèvement de l'aile Nord du Village des commerçants ainsi que le démarrage des travaux d'aménagement de la place de la Fontaine d'Ouche sont également programmés d'ici la fin du 1er semestre 2015.

Pour ce qui est de la commercialisation, deux cessions sont intervenues entre le 1er juillet 2013 et le 30 juin 2014 :

- le théâtre a été cédé à la collectivité par acte signé les 16 et 17 octobre 2013 pour un montant de 668 000 € HT ;
- le bâtiment Kir a été à la SCI Immo Eiffel et à la SARL Immobilière Eiffel le 20 juin 2014 pour un montant global de 1 040 000 € HT.

Le compte de résultat prévisionnel et l'état prévisionnel des produits et des charges actualisés de la ZAC de la Fontaine d'Ouche, arrêtés au 30 juin 2014, à partir des éléments comptables constatés à cette même date, subissent les modifications suivantes par rapport au compte de résultat et à l'état prévisionnel du dossier de réalisation.

En ce qui concerne les charges, elles passent de 26 190 823 € HT au 30 juin 2013 à 26 325 456 € HT au 30 juin 2014, soit une augmentation de 134 633 € HT. Celle-ci est due à l'augmentation des coûts d'honoraires techniques liés au désamiantage complet du parking Kir ainsi qu'à une augmentation des coûts de travaux liés à une programmation plus ambitieuse sur la place de la Fontaine d'Ouche.

L'état prévisionnel des recettes laisse apparaître une augmentation de 134 633 € liée pour l'essentiel à l'augmentation de la perception des charges et des loyers.

La trésorerie de l'opération est assurée par un emprunt 10 M €.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, la subvention d'équilibre à la charge du concédant demeure inchangée, à hauteur de 14 847 065 €.

Si vous suivez l'avis favorable de votre commission de l'espace public, de la vie urbaine, de la tranquillité publique et de l'écologie urbaine, je vous demanderai, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir approuver le compte de résultat prévisionnel, au 30 juin 2014, de la Zone d'Aménagement Concerté de la Fontaine d'Ouche.

Rapport adopté à la majorité :

Pour : 46

Abstentions : 13