

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

32

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Conseil Municipal de la Ville de Dijon

Séance du 16 décembre 2013



MAIRIE DE DIJON

Président : M. REBSAMEN

Secrétaire : M. BORDAT

Membres présents : M. MILLOT - Mme POPARD - M. MAGLICA - Mme TENENBAUM - M. DESEILLE - M. MASSON - Mme DILLENSEGER - M. MARTIN - Mme DURNERIN - M. GERVAIS - M. EL HASSOUNI - Mme METGE - M. DUPIRE - Mme REVEL-LEFEVRE - M. BERTELOOT - Mme AVENA - M. MEKHANTAR - Mme BIOT - Mme MARTIN - Mme KOENDERS - M. PRIBETICH - Mme DURNET-ARCHERAY - Mme GARRET-RICHARD - Mme BLETTERY - M. MARCHAND - M. JULIEN - M. PIAN - Mme TROUWBORST - Mme LEMOUZY - M. DELVALEE - M. IZIMER - Mme ROY - Mme TRUCHOT-DESSOLE - Mme HERVIEU - M. ALLAERT - Mme FAVIER - M. BERTHIER - M. BEKHTAOUI - Mme MODDE - Mme MASLOUHI - Mme CHEVALIER - M. GRANDGUILLAUME - Mme JUBAN - Mme MILLE - M. BOURGUIGNAT - M. HELIE - M. DUGOURD - M. AYACHE - Mme VANDRIESSE

Membres excusés : M. LOUIS (pouvoir Mme DURNERIN) - Mme GAUTHIE (pouvoir M. AYACHE) - M. OUAZANA (pouvoir M. DUGOURD)

Membres absents : M. BROCHERIEUX

OBJET

DE LA DELIBERATION

OBJET DU RAPPORT - 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 2013 - Approbation

Monsieur Pribetich, au nom de la commission des finances, de la modernisation du service public et du personnel, 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 2013. Les principaux éléments de ce document sont soumis à votre approbation.

En préambule, il convient de signaler que la SPLAAD, suite à son Assemblée Générale Extraordinaire du 19 décembre 2012, présentera désormais ses comptes sur un exercice couvrant la période du 1er juillet au 30 juin. Exceptionnellement, l'exercice ouvert au 1er janvier 2012 a eu une durée de 18 mois, du 1er janvier 2012 au 30 juin 2013. Aussi, est-il nécessaire de conclure un avenant n°3 à la convention de concession, pour prendre en compte les conséquences de ce changement.

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 cœur 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 2013 est de 9 654 215 € 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 2013 à septembre 2015, s'élève à 1 228 677 € HT, correspondant aux frais de relogements des commerçants transférés.

En matière de travaux, la SPLAAD a réalisé en 2012 et au 1er semestre 2013 :

- la mise au point de la première tranche des espaces publics,
- le transfert de la sous-station de chauffage et du poste Moyenne Tension,
- le dévoiement du réseau de chaleur situé sous la future emprise du sas d'Intermarché,
- la première phase des travaux d'aménagement du parking Bachelard et de l'angle paysager, dont la livraison est prévue à la fin de l'année 2013.

Pour ce qui est de la commercialisation, cinq lots sont à commercialiser.

L'année 2011 a vu la cession des volumes de commerces et des équipements publics du bâtiment Bachelard à la SARL Immobilière Eiffel et à la SCI Immo Eiffel, pour un montant de 250 000 €.

L'ensemble des lots fera l'objet d'une mise en volume par le géomètre de la ZAC.

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 2013, 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 25 933 309 € HT au 31 décembre 2011 à 26 190 823 € HT au 30 juin 2013, soit une augmentation de 257 514 € HT. Celle-ci est essentiellement due à la gestion des aléas du chantier et à l'augmentation des impôts fonciers.

L'état prévisionnel des recettes laisse apparaître une augmentation de 257 514 € liée pour l'essentiel à l'augmentation de la subvention de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine et à la perception des charges et des loyers.

La trésorerie de l'opération est assurée par un contrat global de crédits de trésorerie de 2,3 M € et un contrat d'ouverture de découvert de 10 M € maximum.

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 des finances, de la modernisation du service public et du personnel, je vous demanderai, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

1 - approuver le compte de résultat prévisionnel, au 30 juin 2013, de la Zone d'Aménagement Concerté de la Fontaine d'Ouche ;

2 - m'autoriser à signer l'avenant n°3 à la convention de concession.

RAPPORT ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ