

QUAI DES CARRIERES BLANCHES

VILLE DE DIJON

**Compte rendu annuel à la collectivité
au 30 juin 2018**

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 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 d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise (SPLAAD) en tant qu'aménageur dans le cadre d'une convention de prestations intégrées valant concession d'aménagement signée le 11 janvier 2010 et notifiée le 12 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 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, et en application des dispositions de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (S.R.U), un avenant n°2 a été notifié le 18 juillet 2014 à la convention de prestation intégrée pour prendre 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 au 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.

Enfin 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.

1.2 Programme physique de l'opération

La ZAC « Quai des Carrières Blanches » intéresse 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 alors 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 communale 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 30/06/2018, 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 30/06/2018 s'élèvent à 1 868 102€ TTC.

- **Aménagement des sols et travaux**

Au 30/06/2018, aucun travaux n'a été réalisé.

Les dépenses constatées pour ces postes au 30/06/2018 s'élèvent à 4 635 030€ TTC.

Perspectives au 30/06/2019 :

- Aménagement d'un plateau pour passage piéton sur avenue du Lac, en lien avec le PPRN.
- Complément des aménagements paysagers des abords de l'îlot de la Piscine en lien avec la livraison des premiers logements réalisés par Nexity.
- Complément de viabilisation des ilots à bâtir.
- Divers travaux d'entretien.

2.2 Commercialisation

Avancement de la commercialisation au 30/06/2018 :

- Réitération par acte authentique du 01/06/2017 de la cession du lot 2A de l'îlot de la Piscine à la SCI DIJON CARRIERES BLANCHES (NEXITY) pour une surface de plancher de 1 472m² pour un montant de 264 960€ HT.
- **Signature le 30/11/2017 d'un protocole d'accord avec CONSTRUCTA PROMOTION portant sur l'ensemble des droits à construire de l'opération en dehors de l'îlot de la Piscine.**

Perspectives au 30/06/2019 :

Au 30/06/2019, 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 30/06/2018 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 5 350 003,00 €.

Les subventions perçues au 30/06/2018 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 (en HT)

DEPENSES	%	Euros HT	TVA	TTC
ETUDES GENERALES	2%	220 000	43 116	263 116
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	157 944	955 506
FRAIS FINANCIERS	8%	833 389	1 000	834 389
REMUNERATION SPL	8%	826 269	0	826 269
FRAIS ANNEXES	1%	145 004	2 774	147 778
FRAIS DE COMMERCIALISATION	1%	120 000	12 967	132 967
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	1%	120 000	11 978	131 978
PARTICIPATION POUR TRAVAUX EXTERIEURS	0%	0		0
SOLDE TVA	0%		-324 837	-324 837
TOTAL DES DEPENSES	78%	10 874 560	1 067 917	11 942 477

QUAI DES CARRIERES BLANCHES – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 30 juin 2018

RECETTES		%	Euros HT	TVA	TTC
CESSIONS		33%	3 567 920	713 584	4 281 504
Locatif Social			-	-	-
Accession Libre			1 134 000	226 800	1 360 800
Accession Abordable			2 433 920	486 784	2 920 704
Autre			-	-	-
<i>Sous - Total Habitat</i>		33%	<u>3 567 920</u>	<u>713 584</u>	<u>4 281 504</u>
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%	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
0,00			-	-	-
0,00			-	-	-
<i>Sous - Equipements existants</i>			<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
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	21 000	121 000
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT		17%	1 856 637	333 333	2 189 971
Subvention globale			189 971	-	189 971
Cession équipements généraux			1 666 667	333 333	2 000 000
Participation complément de prix			-	-	-
Participation acquisition foncière			-	-	-
TOTAL DES RECETTES		100%	10 874 560	1 067 917	11 942 478
SOLDE					
RECETTES -			0	-	0
DEPENSES					

3.1.2. Commentaires sur le compte de résultat prévisionnel

3.1.2.1 Les dépenses

L'état prévisionnel des dépenses ne fait apparaître aucun changement, les dépenses restant à 10 874 560€HT, et un cumul des dépenses réalisées au 30/06/2018 de 8 278 516 €TTC.

3.1.2.2 Les recettes

L'état prévisionnel des recettes ne fait apparaître aucun changement, les recettes restant à 10 874 560€HT et un cumul des recettes réalisées au 30/06/2018 de 7 727 353 €TTC.

La subvention d'équilibre d'un montant de 189 971 €reste inchangée.

3.2. Etat prévisionnel de trésorerie

Plan de trésorerie							
INTITULE	SIMULATION EN € TTC						TOTAL du BILAN REVISE EN € TTC
	réalisé TTC au 30/06/2018	FN JUIN 2019	FN JUIN 2020	FN JUIN 2021	FN JUIN 2022	Années ult.	
DEPENSES EN TTC							
ETUDES	254 082	3 930	1 920	1 816	1 316	52	263 116
Etudes générales	254 082	3 930	1 920	1 816	1 316	52	263 116
FONCIER	1 868 102	0	0	0	0	89 513	1 957 615
Acquisitions	1 863 268	0	0	0	0	42 980	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	5 243 358	336 000	393 000	548 400	536 400	916 044	7 973 201
Travaux	4 635 030	264 000	324 000	504 000	504 000	786 666	7 017 695
Honoraires	608 328	72 000	69 000	44 400	32 400	129 378	955 506
FRAIS FINANCIERS	42 425	60 719	57 762	52 833	53 354	567 297	834 389
Intérêts sur emprunts à L. T.	37 526	20 375	17 418	12 489	13 010	0	100 817
Intérêts sur avances à C. T.	4 899	40 344	40 344	40 344	40 344	567 297	733 572
REMUNERATION SPL	650 593	8 400	23 657	22 296	26 289	95 034	826 269
rémunération SPL	650 593	8 400	23 657	22 296	26 289	95 034	826 269
FRAIS ANNEXES	75 766	19 213	18 713	11 586	3 554	18 948	147 778
Impôts et taxes	65 479	15 000	15 000	10 000	2 954	4 571	113 004
Autres frais non taxables	5 986	2 000	1 500	986	0	2 528	13 000
Autres frais taxables	4 301	2 213	2 213	600	600	11 849	21 774
FRAIS DE COMMERCIALISATION	50 704	16 000	16 000	16 000	16 000	18 264	132 967
COMMUNICATION / GOUVERNANCE	93 487	10 432	6 000	6 000	6 000	10 060	131 978
Communication / Gouvernance	93 487	10 432	6 000	6 000	6 000	10 060	131 978
PARTICIPATION POUR TRAVAUX EXTERIEURS	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL DES DEPENSES ANNUEL	8 278 516	454 693	517 051	658 931	642 913	1 715 211	12 267 314
TOTAL DES DEPENSES CUMUL	8 278 516	8 733 209	9 250 260	9 909 191	10 552 104	12 267 314	
RECETTES EN TTC							
CESSIONS	317 952	0	461 052	286 200	429 300	2 787 000	4 281 504
Locatif Social	0	0	0	0	0	0	0
Accession Libre	0	0	0	143 100	286 200	931 500	1 360 800
Accession Abordable	317 952	0	461 052	143 100	143 100	1 855 500	2 920 704
Autre	0	0	0	0	0	0	0
Sous - Total Habitat	317 952	0	461 052	286 200	429 300	2 787 000	4 281 504
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	59 398	0	0	0	0	61 602	121 000
Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0
Produits divers	59 398	0	0	0	0	61 602	121 000
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	189 971	2 189 971
Subvention globale	0	0	0	0	0	189 971	189 971
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	7 727 353	0	461 052	286 200	429 300	3 038 573	11 942 478
TOTAL DES RECETTES CUMUL	7 727 353	7 727 353	8 188 405	8 474 605	8 903 905	11 942 478	
SOLDES ANNUELS avant financement	-551 163	-454 693	-55 999	-372 731	-213 613	1 323 362	-324 837
SOLDES CUMULES avant financement	-551 163	-1 005 856	-1 061 855	-1 434 586	-1 648 199	-324 837	

QUAI DES CARRIERES BLANCHES – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 30 juin 2018

Bilan prévisionnel et plan de trésorerie actualisés							
INTITULE	SIMULATION EN €HT						TOTAL du BILAN REVISE EN €HT
	réalisé TTC au 30/06/2018	FIN JUIN 2019	FIN JUIN 2020	FIN JUIN 2021	FIN JUIN 2022	Années ultérieures	
MOYENS DE FINANCEMENT	5 346 309	-1 632 024	-571 429	-571 429	-571 429	-2 000 000	0
Mobilisation d'emprunts	4 000 000						4 000 000
Amortissement d'emprunts	-714 286	-571 429	-571 429	-571 429	-571 429	-1 000 000	-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	1 060 595						1 060 595
Remboursement des programmes		-1 060 595					-1 060 595
T.V.A.							
T.V.A. sur les dépenses	914 654	58 892	68 057	93 827	91 740	165 586	1 392 755
T.V.A. sur les recettes	396 230	0	76 842	47 700	71 550	475 595	1 067 917
T.V.A. réglée à l'Etat							0
T.V.A. remboursée par l'Etat							0
Solde de T.V.A.	518 424	58 892	-8 786	46 127	20 190	-310 009	324 837
SOLDE DE TRESORERIE ANNUEL	5 313 570	-2 027 825	-636 213	-898 033	-764 852	-986 647	
SOLDE DE TRESORERIE CUMULE	5 313 570	3 285 745	2 649 532	1 751 499	986 648	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 30/06/2018
- un apport de fonds via la SPLAAD, comme le prévoit l'article 16 de la convention de prestations intégrées, de 1 060 595 €

IV. ANNEXES

Annexe 1 : Etat des acquisitions réalisées au 30/06/2018

Annexe 2 : Etat des ventes au 30/06/2018

Annexe 3 : Plan de commercialisation

QUAI DES CARRIERES BLANCHES – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 30 juin 2018

ANNEXE 1 : ETAT DES ACQUISITIONS REALISEES AU 30/06/2017

ACQUISITIONS REALISEES au 30/06/18

PROPRIETAIRES	COMMUNES	CADASTRE		SURFACE			PRIX GLOBAL	DATE ACTE	OBSERVATIONS
		Sect.	N°	ha	a	ca	D'ACQUISITION HT		
ACQUISITIONS TERRAINS									
VILLE DIJON - bicross	DIJON	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	528 450,00 €		
VILLE DIJON - skate park	DIJON	EM	261	01	25	29	375 870,00 €	13/12/2012	
		EM	491	00	20	23	60 690,00 €		
				1	45	52	436 560,00 €		
VILLE DIJON - Espaces verts	DIJON	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	131 280,00 €		
VILLE DIJON - Parking et voirie Domaine public / routier	DIJON	EM	495	03	15	42	693 924,00 €	13/12/2012	
		EM	496		24	57	54 054,00 €		
				03	39	99	747 978,00 €		
VNF (862 m²)	DIJON	EN	173	00	08	62	19 000,00 €	24/01/2017	Acte administratif 22€/m²
Sous total				7	14	32	1 863 268,00 €		
				Surface en ha : 7,1432					
AUTRES ACQUISITIONS (baux etc ...)	COMMUNES	CADASTRE	SURFACE			PRIX GLOBAL	DATE ACTE	OBSERVATIONS	
		Sect.	N°	ha	a	ca	D'ACQUISITION		
ACQUISITIONS									
							0,00 €		
TOTAL ACQUISITIONS				07	14	32	1 863 268,00		

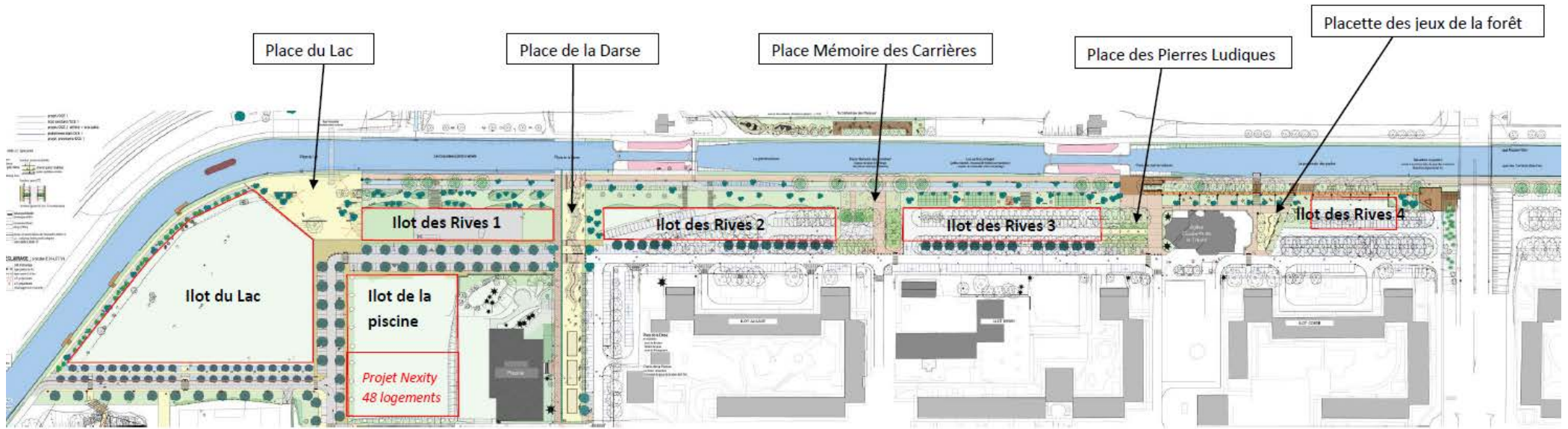
ANNEXE 2 : ETAT DES VENTES AU 30/06/2018

QCB

TABLEAU DES VENTES AU 30/06/2018

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	01/06/2017
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 cadastrale par ilot (m ²)	Capacité de construction (m ² SdP)
Ilot du Lac	12 015	6 000
Ilot Rive du Canal 1	2 500	3 300
Ilot Rive du Canal 2	3 000	3 600
Ilot Rive du Canal 3	2 580	3 300
Ilot Rive du Canal 4	983	1 200
Total	21.078	17.400



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