

ECOQUARTIER DE L'ARSENAL

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 :

Par délibération du 29 juin 2009, le Conseil Municipal a confié à la SPLAAD, par voie de convention de prestations intégrées, l'aménagement du territoire « Grand Sud », compris entre la gare de Dijon et la limite sud de la ville.

Le projet de territoire « Grand Sud » vise à rééquilibrer le développement de la ville de Dijon au sud en conjuguant la construction de nouveaux quartiers mixtes, la requalification d'espaces publics urbains ou naturels et l'accueil d'équipements publics.

Pour répondre à cet objectif, 3 lots ont été définis dans la convention de prestations intégrées « Grand Sud » correspondant aux secteurs opérationnels suivants :

- Lot 1 : secteur de reconversion des friches militaires de l'Arсенal et des anciennes minoteries dijonnaises d'une surface de 12,8 hectares à l'Est de l'avenue Jean Jaurès,
- Lot 2 : secteur de requalification du quartier du Pont des Tanneries d'une surface de 4,7 hectares au sud de la rue du Pont des Tanneries,
- Lot 3 : secteur de reconversion du site de l'Hôpital Général d'une surface de 6,7 hectares situé entre l'avenue de l'Ouche et la rue de l'Hôpital.

Les lots 1 - Arsenal et 2 - Pont des Tanneries ont été activés par délibération du 29 juin 2009.

Par délibération du 1 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 29 mars 2010, le Conseil Municipal de la Ville de DIJON a approuvé l'avenant n°2 à la convention de prestations intégrées. Cet avenant crée un lot n°4 portant sur la reconversion et l'aménagement de la friche industrielle Amora Maille suite à la cessation d'activité du groupe Unilever. Ce secteur de 2,1 hectares, est situé quai Nicolas Rollin.

Par délibération du 24 juin 2013, le Conseil Municipal de la Ville de DIJON a approuvé l'avenant n°3 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°4 prenant en compte l'évolution de la participation financière de la collectivité à l'opération d'aménagement et modifiant les dates d'ouverture et de clôture de l'exercice comptable décidé par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la SPLAAD en séance du 19/12/12.

Par délibération du 29 juin 2015, le Conseil Municipal de la Ville de DIJON a approuvé la résiliation du lot 2 – Pont des Tanneries.

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.

Par délibération du 26 mars 2018, le Conseil Municipal de la Ville de DIJON a approuvé l'avenant n°6 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

1.2 Programme :

L'Ecoquartier de l'Arsenal s'étend sur une emprise totale de 12,6 hectares comprise entre l'avenue Jean Jaurès, le canal de Bourgogne et le boulevard Maillard.

Il a été conçu comme un quartier aux fonctions variées et offrant une réelle diversité sociale, fonctionnelle et typologique. Il propose un programme mixte, mêlant habitants et actifs, où la priorité a été donnée à l'habitat avec une part réservée au logement social et abordable.

Le programme prévisionnel prévoit la réalisation de :

- 91 000 m² de Surface de Plancher de logements, soit environ 1500 logements ;
- 19 200 m² de Surface de Plancher de commerces, services et bureaux ;
- environ 8 300 m² de Surface de Plancher d'équipements publics.

Deux équipements publics majeurs ont déjà été réalisés sur le quartier :

- La Minoterie : équipement culturel dédié au spectacle vivant de 2100 m² de surface de plancher, livré en décembre 2013
- Le jardin de l'Arsenal : jardin public de 2 hectares situé au sud de l'opération, livré en novembre 2013.

Programme physique de l'opération

SUPERFICIE CADASTRALE DU PERIMETRE		129 850 m²
* Aménagement de la ZAC		127 450 m²
▣ Emprises publiques créées	43 300 m ²	
▣ Emprises publiques à conserver		
Voies publiques existantes	3 000 m ²	
▣ Emprises Privées	0 m ²	
▣ "Erreur cadastre"	0 m ²	
▣ Surfaces cessibles	81 150 m ²	
* Aménagement hors ZAC		2 400 m²
▣ Emprises publiques autres (à conserver)		
Voies publiques existantes	2 400 m ²	

1.3 Actes réglementaires

L'aménagement du secteur de l'Arsenal et la concertation préalable ont été engagés par délibération du Conseil Municipal de la ville de Dijon du 28 juin 2010.

Le bilan de cette concertation organisée du 29 novembre 2010 au 8 janvier 2011 a été tiré par délibération du Conseil Municipal du 18 avril 2011.

Le dossier de création de la ZAC « Ecoquartier de l'Arsenal » a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2011.

Le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC ont été approuvés par délibération du Conseil Municipal en date du 12 novembre 2012.

II. NOTE DE CONJONCTURE

2.1. Réalisation

- **Foncier**

Aucune acquisition réalisée au cours de l'exercice. Au 30/06/2018, la SPLAAD a la maîtrise foncière de l'ensemble de l'opération.

Les dépenses constatées pour ce poste au 30/06/2018 s'élèvent à 12 613 843 € TTC.

- **Aménagement des sols et travaux**

Au 30/06/2018, les travaux suivants ont été réalisés :

- *Travaux de VRD de la Tranche 1 – Phase 1*

Les travaux de la phase 1 ont été exécutés de mai 2013 à aout 2014 :

- Réseaux et voiries provisoires de l'environnement Canal (7 lots viabilisés),
- Aménagements définitifs du parvis et de la desserte de la Minoterie – Livraison décembre 2013,
- Première phase du jardin public de l'Arsenal (hors aménagements des Poudrières) – Livraison novembre 2013,
- Aménagements provisoires des rues Jean Baptiste Peincedé et Nelson Mandela, axes de desserte principaux de l'Ecoquartier.

Seul l'aménagement du quai Charcot a été différé. La requalification du quai interviendra en même temps que les travaux de finition des voiries et des espaces publics de l'environnement Canal (Tranche 1 - Phase 2).

- *Démolition partielle de la halle Etamat (démolition des 3 travées sud) – juin 2013.*

- *Travaux de VRD de la Tranche 2 – Phase 1 (environnement Avenue)*

Les travaux de la phase 1 ont démarré en juin 2017 et se sont achevés fin 2017, en lien avec le démarrage des travaux de construction des lots Avenue.

Les dépenses constatées pour ces postes au 30/06/2018 s'élèvent à 5 635 383 € TTC.

Perspectives au 30/06/2019 :

Achèvement des travaux de viabilisation de l'environnement Avenue (réseaux secs).

2.2 Commercialisation

Ventes réalisées au cours de l'exercice :

- Réitération par acte authentique du 05/02/2018 de la cession du lot Avenue 2 à GRAND DIJON HABITAT pour une surface de plancher de 4 953 m² et un montant de 817 245 € HT ;
- Réitération par acte authentique du 26/06/2018 de la cession du lot Avenue 3 à la SA HLM VILLEO pour une surface de plancher de 3 955 m² et un montant de 829 060 € HT.

Compromis de ventes signés au cours de l'exercice :

- Lot Avenue 3 avec la SA HLM VILLEO pour une surface de plancher de 3 955 m² le 01/09/2017 ;

- Lot Canal 1 avec BFC BOURGOGNE HABITAT pour une surface plancher de 1 732 m² le 20/10/2017 ;
- Lot Canal 5 avec BVM PROMOTION pour une surface de plancher de 2 550 m² le 15/06/2018 ;

Perspectives au 30/06/2019 : poursuite de la commercialisation des environnements Canal et Avenue.

Au 30/06/2019, il est prévu la signature :

- Des compromis de vente suivants :

- Lot Canal 3 avec DIJON HABITAT pour une surface plancher de 4 174 m² ;
- Lot Avenue 1 avec PICHET IMMOBILIER pour une surface de plancher de 7 338 m² ;
- Lot Avenue 4 avec SCIC HABITAT pour une surface plancher de 6 350 m² ;
- Lot Centre 5 avec CONSTRUCTA pour la construction d'une résidence services seniors d'une surface de plancher de 7 388 m².

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.

- Des actes de vente suivants après levée des conditions suspensives :

- Lot Canal 1 avec BOURGOGNE HABITAT pour un montant de 502 280 € HT ;
- Lot Canal 5 avec BVM CONSTRUCTION pour un montant de 841 500 € HT ;
- Lot Centre 5 avec CONSTRUCTA pour un montant de 2 295 840 € HT.

Les recettes constatées pour ce poste au 30/06/2018 s'élèvent à 3 783 870 € TTC.

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%	585 000	115 567	700 567
FONCIER	29%	10 719 857	1 960 608	12 680 465
AMENAGEMENT DES SOLS	2%	796 000	158 913	954 913
TRAVAUX	39%	14 655 000	2 919 158	17 574 158
HONORAIRES TECHNIQUES	5%	2 050 000	406 776	2 456 776
FRAIS FINANCIERS	10%	3 570 000	205	3 570 205
REMUNERATION SPL	9%	3 485 343	0	3 485 343
FRAIS ANNEXES	2%	840 000	104 816	944 816
FRAIS DE COMMERCIALISATION	1%	200 000	40 000	240 000
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	2%	610 000	114 120	724 120
SOLDE TVA	0%		-538 336	-538 336
TOTAL DES DEPENSES	100%	37 511 200	5 281 827	42 793 027

RECETTES	%	Euros HT	TVA	TTC
CESSIONS	77%	28 778 135	4 726 818	33 504 953
Locatif Social		5 446 770	544 677	5 991 447
Accession Abordable Réglementée		4 441 325	444 133	4 885 458
Accession abordable		2 841 710	568 342	3 410 052
Accession Libre		13 041 630	2 608 326	15 649 956
Commerces Services et activités tertiaires		3 006 700	561 340	3 568 040
SUBVENTIONS	0%	-	-	-
Feder, Région, Département et autres		0	0	0
PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	0,6%	227 886	21 010	248 896
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	23,0%	8 505 179	534 000	9 039 179
Subvention globale		5 835 179	0	5 835 179
Cession équipements généraux		2 670 000	534 000	3 204 000
Participation complément de prix		0	0	0
Participation acquisition foncière		0	0	0
TOTAL DES RECETTES	100%	37 511 200	5 281 827	42 793 027
SOLDE RECETTES - DEPENSES		0	0	0

3.1.2. Commentaires sur le compte de résultat prévisionnel

Le compte de résultat prévisionnel fait apparaître un montant total prévisionnel de dépenses de 42 793 027 € TTC. Le cumul des dépenses au 30/06/2018 est de 24 798 559 € TTC.

Le montant total prévisionnel des recettes est de 42 793 027 € TTC. Le cumul des recettes au 30/06/2018 est de 5 712 765 € TTC.

La subvention d'équilibre d'un montant de 5 835 179 € est inchangée.

3.2. Etat prévisionnel de trésorerie

Plan de trésorerie au 30/06/2018

INTITULE	SIMULATION EN €/TTC						TOTAL du BILAN REVISE EN €/TTC
	réalisé TTC au 30/06/2018	Réalisé à mi 2019	Réalisé à mi 2020	Réalisé à mi 2021	Réalisé à mi 2022	Années ult.	
DEPENSES EN TTC							
ETUDES	462 529	49 200	52 820	36 000	36 000	64 018	700 567
Etudes générales	462 529	49 200	52 820	36 000	36 000	64 018	700 567
FONCIER	12 613 843	0	0	0	0	66 622	12 680 465
Acquisitions	12 474 705	0	0	0	0	222	12 474 927
Frais annexes	139 138	0	0	0	0	66 400	205 538
Indemnités	0	0	0	0	0	0	0
AMENAGEMENT DES SOLS	119 202	36 000	216 000	24 000	272 424	287 287	954 913
Aménagement des sols	119 202	36 000	216 000	24 000	272 424	287 287	954 913
TRAVAUX	6 830 056	597 783	142 501	2 958 000	1 296 811	8 205 781	20 030 934
Travaux	5 516 180	531 783	58 501	2 832 000	1 194 811	7 440 881	17 574 158
Honoraires	1 313 875	66 000	84 000	126 000	102 000	764 900	2 456 776
FRAIS FINANCIERS	2 319 413	284 235	257 614	226 727	195 630	286 586	3 570 205
Intérêts sur emprunts à L. T.	2 319 413	284 235	257 614	226 727	195 630	286 586	3 570 205
Intérêts sur avances à C. T.	0	0	0	0	0	0	0
REMUNERATION SPL	1 522 834	241 568	226 398	444 451	238 543	811 548	3 485 343
rémunération SPL	1 522 834	241 568	226 398	444 451	238 543	811 548	3 485 343
FRAIS ANNEXES	459 600	56 160	56 160	55 800	55 800	261 297	944 816
Impôts et taxes	407 720	31 000	31 000	31 000	31 000	158 280	690 000
Autres frais non taxables	0	0	0	0	0	0	0
Autres frais taxables	51 880	25 160	25 160	24 800	24 800	103 016	254 816
FRAIS DE COMMERCIALISATION	4 065	26 400	23 400	22 800	16 800	146 535	240 000
GOVERNANCE PARTICIPATIVE	467 017	39 600	45 600	42 600	42 600	86 704	724 120
Maison des projets et frais de communication	467 017	39 600	45 600	42 600	42 600	86 704	724 120
TOTAL DES DEPENSES ANNUEL	24 798 559	1 330 947	1 020 493	3 810 378	2 154 609	10 216 377	43 331 362
TOTAL DES DEPENSES CUMUL	24 798 559	26 129 505	27 149 998	30 960 376	33 114 985	43 331 362	

ECOQUARTIER DE L'ARSENAL – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 30 juin 2018

RECETTES EN TTC							
CESSIONS	3 783 870	4 350 480	3 805 438	8 887 631	3 201 353	9 476 181	33 504 953
Canal	1 244 664	1 612 536	927 058	1 614 846	227 304	0	5 626 408
Avenue	2 016 126	0	2 878 380	7 272 785	0	0	12 167 291
Centre	523 080	2 737 944	0	0	2 974 049	0	6 235 073
Paysage	0	0	0	0	0	9 476 181	9 476 181
Sous - Total Habitat	3 783 870	4 350 480	3 805 438	8 887 631	3 201 353	9 476 181	33 504 953
PRODUITS FINANCIERS & DIVERS	248 896	0	0	0	0	0	248 896
Produits financiers	121 292	0	0	0	0	0	121 292
Produits divers	127 604	0	0	0	0	0	127 604
SUBVENTIONS	0	0	0	0	0	0	0
Feder, Région, Département et autres	0	0	0	0	0	0	0
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	1 680 000	924 000	0	0	0	6 435 179	9 039 179
Subvention globale	0	924 000	0	0	0	4 911 179	5 835 179
Cession équipements généraux	1 680 000	0	0	0	0	1 524 000	3 204 000
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	5 712 765	5 274 480	3 805 438	8 887 631	3 201 353	15 911 360	42 793 027
TOTAL DES RECETTES CUMUL	5 712 765	10 987 245	14 792 683	23 680 314	26 881 667	42 793 027	
SOLDES ANNUELS avant financement	-19 085 793	3 943 533	2 784 945	5 077 253	1 046 744	5 694 983	-538 335
SOLDES CUMULES avant financement	-19 085 093	-15 142 260	-12 357 315	-7 280 061	-6 233 318	-538 335	

Bilan prévisionnel et plan de trésorerie actualisés

INTITULE	SIMULATION EN €/HT						TOTAL du BILAN REVISE EN €/HT
	réalisé TTC au 30/06/2018	Réalisé à mi 2019	Réalisé à mi 2020	Réalisé à mi 2021	Réalisé à mi 2022	Années ultérieures	
MOYENS DE FINANCEMENT	17 529 023	-3 925 061	-2 653 301	-3 666 145	-1 572 373	-5 712 143	0
Mobilisation d'emprunts	15 800 000			0	0	0	15 800 000
Amortissement d'emprunts	-1 555 556	-1 864 415	-1 879 699	-1 895 198	-1 910 916	-6 694 216	-15 800 000
Avances bancaires : montant autorisé 6 000 000 €	5 994 595	0	0	0	100 000	0	6 094 595
Remboursement d'avances	0	-3 000 000	-1 000 000	0	0	-2 094 595	-6 094 595
Avances collectivités	2 000 000	0	0	0	0	0	2 000 000
Remboursement Avances collectivités	0	0	0	-2 000 000	0	0	-2 000 000
Financement aux programmes	-4 710 016						-4 710 016
Remboursement des programmes		939 354	226 398	229 053	238 543	3 076 668	4 710 016
T.V.A.							
T.V.A. sur les dépenses	3 266 912	134 191	89 414	523 200	286 739	1 519 707	5 820 162
T.V.A. sur les recettes	765 454	710 860	564 008	1 316 131	356 203	1 569 171	5 281 827
T.V.A. réglée à l'Etat							0
T.V.A. remboursée par l'Etat							0
Solde de T.V.A.	2 501 457	-576 669	-474 594	-792 931	-69 464	-49 464	538 335
SOLDE DE TRESORERIE ANNUEL	944 688	-558 197	-342 950	618 177	-595 094	-66 624	
SOLDE DE TRESORERIE CUMULE	944 688	386 490	43 540	661 718	66 624	0	0

La trésorerie de l'opération est assurée par :

- Un emprunt bancaire d'un montant de 4 M€ contracté auprès de la Banque Postale ;
- Un emprunt bancaire d'un montant de 11,8 M€ contracté auprès de la Caisse des Dépôts (prêt GAIA) ;
- Une ouverture de crédit en compte courant (OCCC) d'un montant de 6 M€ contractée auprès du Crédit Agricole.

Des avances de trésorerie d'un montant total de 2 000 000 € ont été versées en 2013 et 2014.

Cette trésorerie finance également d'autres lots de la concession Grand Sud et d'autres programmes de la SPLAAD à hauteur de 4 710 K€ conformément à l'article 16 de la convention de prestations intégrées.

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

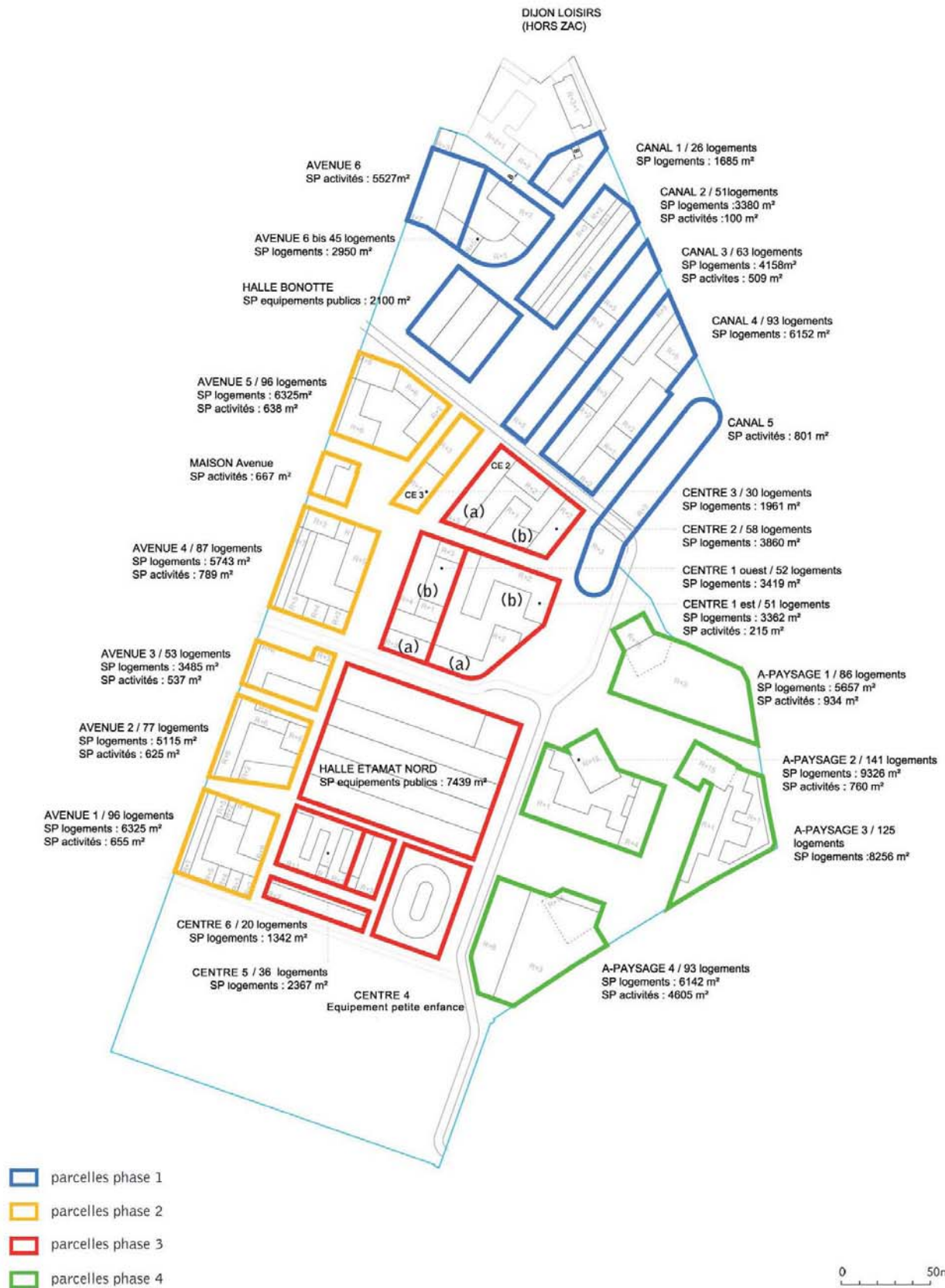
ANNEXE 1 : ETAT DES ACQUISITIONS REALISEES AU 30/06/2018

PROPRIETAIRES	COMMUNES	CADASTRE		SURFACE			PRIX GLOBAL D'ACQUISITION	DATE ACTE
		Sect.	N°	ha	a	ca		
ACQUISITIONS 1ère PHASE								
DIJON CEREALES MEUNERIES	DIJON	DI	48	01	25	05		30/06/2010
		DI	74	00	11	11		
		DI	93	00	01	07		
	S/T			1	37	23	5 500 000,00 €	
EPFL	DIJON	DI	117	00	81	47		26/10/2012
		S/T			0	81		
EPFL	DIJON	DI	35	00	09	43		16 et 17/07/2013
		DI	46	09	79	95		
	S/T			9	89	38	4 512 553,00 €	
VILLE DE DIJON	DIJON	DI	133	00	00	29		10/07/2016
		S/T			0	0		
TOTAL ACQUISITIONS				12	08	37	10 545 915,00 €	

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

ACQUEREURS	m ² de SP	Surface vendue en m ² de SP	ACQUEREUR	PRIX H.T. en Euros	PRIX T.T.C.	ACTE
Environnement CANAL						
Lot Canal 1	1 685					
Lot Canal 2	3 457		SCI DIJON ARSENAL CANAL 2	1 037 220,00	1 244 664,00	21/04/2017
Lot Canal 3	4 178					
Lot Canal 4	6 152					
Lot Canal 5a	2 550					
Lot Canal 5b	1 148					
TOTAL CANAL	19 170	0		1 037 220	1 244 664	
Environnement AVENUE						
Lot Avenue 1	7 338					
Lot Avenue 2	4 819	4 953	GRAND DIJON HABITAT	817 245,00	898 969,50	05/02/2018
Lot Avenue 3	4 182	3 955	SAHLM VILLEO	829 060,00	917 156,00	29/06/2018
Lot Avenue 4	6 360					
Lot Avenue - Batiment 002	854	854	ORDRE DES ARCHITECTES DE BOURGOGNE	200 000,00	200 000,00	14 et 15 octobre 2014
Lot Avenue 5	6 939					
Lot Avenue 6	5 520					
Lot Avenue 6 bis	2 950					
TOTAL AVENUE	38 962	9 762		1 846 305	2 016 126	
Environnement CENTRE						
Lot Centre 1	3 860					
Lot Centre 2	3 420					
Lot Centre 3	3 362					
Lot Centre 4	1 453	1 453	Indivision CMCIC LEASE / BATIFRANC	435 900,00	523 080,00	Signé le 30/01/2014
Lot Centre 5	7 000					
Halle ETAMAT						
TOTAL CENTRE	19 095	1 453		435 900	523 080	
Environnement PAYSAGE						
Lot Paysage 1	6 590					
Lot Paysage 2	10 090					
Lot Paysage 3	8 255					
Lot Paysage 4	8 137					
TOTAL PHASE 1	33 072	0		0	0	
TOTAL ECOQUARTIER	110 299	11 215		3 319 425	3 783 870	

ANNEXE 3 : PLAN DE COMMERCIALISATION



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' a m é n a g e u r p u b l i c