

# **ZAC DE LA FONTAINE D'OUUCHE VILLE DE DIJON**

**Compte rendu annuel à la collectivité  
au 31 décembre 2020**

# 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 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 01 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 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 19/12/12.

**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.

**Ainsi, par exception, l'exercice comptable ouvert au 1<sup>er</sup> juillet 2020 sera clôturé au 31 décembre 2020, avec une durée de 6 mois.**

Dans ce cadre, le Conseil Municipal doit prochainement délibérer pour approuver 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.

**En conséquence, le présent compte rendu à la Collectivité porte exceptionnellement sur une période de 6 mois, du 1<sup>er</sup> juillet 2020 au 31 décembre 2020.**

### 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 a 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-quartier,
  - ✓ 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**

### Programme physique de l'opération

SUPERFICIE CADASTRALE DU PERIMETRE		36 100m <sup>2</sup>
▣ Emprises publiques créées		13111m <sup>2</sup>
▣ Emprises publiques réhabilitées		7 445m <sup>2</sup>
▣ Emprises Privées		
▣ "Erreur cadastre"		6m <sup>2</sup>
▣ Surfaces cessibles		<b>15 538 m<sup>2</sup></b>
Ilot Kir		4 000
Ilot Bachelard (provisoire)		2 500
Centre commercial		9038
<b>TOTAL</b>		<b>36 100m<sup>2</sup></b>

### 1.3. Actes règlementaires

La concertation préalable à la création de la ZAC a été organisée du 22 décembre 2008 au 19 janvier 2009. Le bilan de la concertation a été tiré par délibération du Conseil Municipal du 02 février 2009.

Le dossier de création de la ZAC a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 30 avril 2009.

Le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC ont été approuvés par délibération du Conseil Municipal du 18 avril 2011.

## II. NOTE DE CONJONCTURE

### 2.1. Réalisation

#### • Foncier

Aucune acquisition réalisée au cours de l'exercice. Au 31/12/2020, la SPLAAD a la maîtrise foncière de l'ensemble de l'opération.

**Les dépenses constatées pour ce poste au 31/12/2020 s'élèvent à 10 317 670 € TTC.**

#### • Aménagement des sols

Au 31/12/2020, les travaux suivants ont été réalisés :

- Démolition partielle et désamiantage du bâtiment Bachelard (2012/2013)
- Désamiantage total du parking Kir (hors ascenseurs), du rez-de-chaussée 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 31/12/2020 s'élèvent à 5 242 991 € TTC.**

#### • Travaux

Au 31/12/2020, les travaux suivants ont été réalisés :

- Dévoiement de réseaux, création du pôle provisoire de services publics (400 m<sup>2</sup>) et du village des commerçants (900 m<sup>2</sup>) 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 dévoiement 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 au 31/12/2020 pour le poste travaux s'élèvent à 6 636 208 € TTC.**

#### ***Perspectives au 31/12/2021 :***

Il n'y a aucuns travaux planifiés au cours de l'exercice 2021.

L'opération est quasiment achevée. Il ne restera à réaliser à terme que les travaux de viabilisation et les aménagements de surface de l'ilot de logements « Kir » et de l'espace public adjacent, en lien avec les travaux de requalification de l'avenue du Lac.

### 2.2. Commercialisation

#### ***Avancement de la commercialisation au 31/12/2020 :***

- Aucune vente n'est intervenue au cours de l'exercice.

**Les recettes de commercialisation constatées au 31/12/2020 s'élèvent à 2 216 000 € TTC.**

#### ***Perspectives :***

- Aucune cession n'est prévue à échéance du 31/12/2021.

### **2.3. Subventions**

La ZAC bénéficie, au titre de sa localisation dans un périmètre ANRU, de subventions du FEDER, de l'ANRU, de la Région BFC, de la Ville de Dijon et de la Métropole pour un montant total de 8 725 822 €.

**Au 31/12/2020, les subventions ont été perçues en totalité pour un montant de 8 725 822 €.**

### **2.4. Cessions d'équipements généraux**

- Le parking Kir a été vendu à la Ville de Dijon par acte administratif du 13 mai 2019 pour un montant de 1 260 000 € TTC.
- Une partie des espaces publics aménagés dans le cadre de l'opération ont été rétrocédés à la Ville de Dijon par acte administratif du 13 mai 2019 pour un montant de 1 € (parcelles cadastrées section EM n° 476 / 477 / 482 / 483 / 484 / 487 / 489 et 490 d'une superficie totale 13 789 m<sup>2</sup>).

Aucune nouvelle cession d'équipements généraux n'est prévue à échéance du 31/12/2021.

### III. BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE

#### 3.1. Etat des dépenses et des recettes prévisionnelles

##### 3.1.1. Compte de résultat prévisionnel

DEPENSES	%	Euros HT	TVA	TTC
ETUDES GENERALES	2%	526 000	103 501	629 501
FONCIER	39%	10 330 654	78 394	10 409 048
AMENAGEMENT DES SOLS	17%	4 520 000	891 664	5 411 664
TRAVAUX	22%	5 782 544	1 143 728	6 926 272
HONORAIRES TECHNIQUES	4%	996 000	196 731	1 192 731
FRAIS FINANCIERS	7%	1 860 016	0	1 860 016
REMUNERATION SPL	5%	1 212 216	0	1 212 216
FRAIS ANNEXES	5%	1 371 000	154 145	1 525 145
FRAIS DE COMMERCIALISATION	0%	0	0	0
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	1%	205 000	30 509	235 509
SOLDE TVA	0%		-1 959 297	-1 959 297
<b>TOTAL DES DEPENSES</b>	<b>100%</b>	<b>26 803 429</b>	<b>639 375</b>	<b>27 442 804</b>

ZAC DE LA FONTAINE D'OUCHÉ – VILLE DE DIJON  
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2020

RECETTES	%	Euros HT	TVA	TTC
<b>CESSIONS</b>	<b>9%</b>	<b>2 367 264</b>	<b>338 653</b>	<b>2 705 916</b>
Locatif Social		-	-	-
Accession Sociale		-	-	-
Accession Libre		408 264	81 653	489 916
<b><i>Sous - Total Habitat</i></b>		<b><u>408 264</u></b>	<b><u>81 653</u></b>	<b><u>489 916</u></b>
Activités Économiques - Commerces		-	-	-
Activités Économiques - Activités tertiaires		400 000	79 000	479 000
<b><i>Sous - Total Activités Économiques</i></b>		<b><u>400 000</u></b>	<b><u>79 000</u></b>	<b><u>479 000</u></b>
Théâtre		669 000	-	669 000
Salle de sport		890 000	178 000	1 068 000
<b><i>Sous - Equipements existants</i></b>		<b><u>1 559 000</u></b>	<b><u>178 000</u></b>	<b><u>1 737 000</u></b>
<b>SUBVENTIONS</b>	<b>33%</b>	<b>8 725 822</b>	<b>-</b>	<b>8 725 822</b>
Feder		2 430 822	-	2 430 822
Ville		2 370 517	-	2 370 517
Région 1		1 062 000	-	1 062 000
Région 2		1 216 000	-	1 216 000
Anru		95 000	1	95 001
Grand Dijon		1 551 483	-	1 551 483
<b>PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS</b>	<b>5%</b>	<b>1 394 265</b>	<b>90 722</b>	<b>1 484 988</b>
<b>RECETTES ISSUES DU CONCEDANT</b>	<b>53%</b>	<b>14 316 078</b>	<b>210 000</b>	<b>14 526 078</b>
Subvention globale		13 266 077	-	13 266 077
Cession équipements généraux		1 050 001	210 000	1 260 001
Participation complément de prix		-	-	-
<b>TOTAL DES RECETTES</b>	<b>100%</b>	<b>26 803 429</b>	<b>639 375</b>	<b>27 442 804</b>
<b>SOLDE RECETTES - DEPENSES</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 3.1.2. Commentaires sur le compte de résultat prévisionnel

Le compte de résultat prévisionnel fait apparaître :

- Un montant total prévisionnel de dépenses de 26 803 429 € HT. Le cumul des dépenses au 31/12/2020 est de 27 967 040 € TTC.
- Un montant total prévisionnel de recettes de 26 803 429 € HT. Le cumul des recettes au 31/12/2020 est de 26 586 811 € TTC.

La subvention d'équilibre d'un montant de 13 266 077 € est inchangée.

ZAC DE LA FONTAINE D'OUCHÉ – VILLE DE DIJON  
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2020

### 3.2. Etat prévisionnel de trésorerie

INTITULE	SIMULATION EN €/TTC					TOTAL du BILAN REVISE EN €/TTC
	réalisé TTC au 31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	08/10/2024	
<b>DEPENSES EN TTC</b>						
<b>ETUDES</b>	<u>561 552</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>67 949</u>	<u>629 501</u>
Etudes générales	561 552	0	0	0	67 949	629 501
<b>FONCIER</b>	<u>10 317 670</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>91 378</u>	<u>10 409 048</u>
Acquisitions et frais annexes	10 317 670	0	0	0	91 378	10 409 048
<b>LIBERATION DES SOLS</b>	<u>5 242 991</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>168 672</u>	<u>5 411 664</u>
Libération des sols	5 242 991	0	0	0	168 672	5 411 664
<b>TRAVAUX</b>	<u>7 742 194</u>	<u>1 500</u>	<u>1 500</u>	<u>1 500</u>	<u>372 309</u>	<u>8 119 003</u>
Travaux	6 636 208	1 500	1 500	1 500	285 565	6 926 272
Honoraires	1 105 986	0	0	0	86 745	1 192 731
<b>FRAIS FINANCIERS</b>	<u>1 810 185</u>	<u>25 000</u>	<u>24 831</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1 860 016</u>
Intérêts sur emprunts à L. T.	1 002 426	0	0	0	0	1 002 426
Intérêts sur avances à C. T.	807 759	25 000	24 831	0	0	857 589
<b>REMUNERATION SPL</b>	<u>904 016</u>	<u>46 549</u>	<u>46 549</u>	<u>46 549</u>	<u>168 553</u>	<u>1 212 216</u>
rémunération SPL	904 016	46 549	46 549	46 549	168 553	1 212 216
<b>FRAIS ANNEXES</b>	<u>1 206 205</u>	<u>22 200</u>	<u>22 200</u>	<u>22 200</u>	<u>252 340</u>	<u>1 525 145</u>
Impôts et taxes	293 600	10 000	10 000	10 000	36 400	360 000
Autres frais	912 605	12 200	12 200	12 200	215 940	1 165 145
<b>FRAIS DE COMMERCIALISATION</b>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>GOVERNANCE PARTICIPATIVE</b>	<u>182 227</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>53 282</u>	<u>235 509</u>
Maison des projets et autres frais gouvernance	182 227	0	0	0	53 282	235 509
<b>TOTAL DES DEPENSES ANNUEL</b>	<b>27 967 040</b>	<b>95 249</b>	<b>95 079</b>	<b>70 249</b>	<b>1 174 484</b>	<b>29 402 101</b>
<b>TOTAL DES DEPENSES CUMUL</b>	<b>27 967 040</b>	<b>28 062 289</b>	<b>28 157 368</b>	<b>28 227 617</b>	<b>1 174 484</b>	
<b>RECETTES EN TTC</b>						
<b>CESSIONS</b>	<u>2 216 000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>489 916</u>	<u>2 705 916</u>
Locatif Social	0	0	0	0	0	0
Accession Sociale	0	0	0	0	0	0
Accession Libre	0	0	0	0	489 916	489 916
<b>Sous - Total Habitat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>489 916</b>	<b>489 916</b>
Activités Économiques - Commerces	0	0	0	0	0	0
Activités Économiques - Activités tertiaires	479 000	0	0	0	0	479 000
<b>Sous - Total Activités Économiques</b>	<b>479 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>479 000</b>
Théâtre	669 000	0	0	0	0	669 000
Salle de sport	1 068 000	0	0	0	0	1 068 000
<b>Sous - Equipements existants</b>	<b>1 737 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 737 000</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS &amp; DIVERS</b>	<u>1 484 988</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1 484 988</u>
Produits financiers	927 752	0	0	0	0	927 752
Produits divers	557 236	0	0	0	0	557 236
<b>SUBVENTIONS</b>	<u>8 725 822</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>8 725 822</u>
Feder	2 430 822	0	0	0	0	2 430 822
Ville	2 370 517	0	0	0	0	2 370 517
Région 1	1 062 000	0	0	0	0	1 062 000
Région 2	1 216 000	0	0	0	0	1 216 000
Anru	95 000	0	0	0	0	95 000
Grand Dijon	1 551 483	0	0	0	0	1 551 483
<b>RECETTES ISSUES DU CONCEDANT</b>	<u>14 160 001</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>366 077</u>	<u>14 526 078</u>
Subvention globale	12 900 000	0	0	0	366 077	13 266 077
Cession équipements généraux	1 260 001	0	0	0	0	1 260 001
Participation complément de prix	0	0	0	0	0	0
Participation acquisitions foncières	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL DES RECETTES ANNUEL</b>	<b>26 586 811</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>855 993</b>	<b>27 442 804</b>
<b>TOTAL DES RECETTES CUMUL</b>	<b>26 586 811</b>	<b>26 586 811</b>	<b>26 586 811</b>	<b>26 586 811</b>	<b>855 993</b>	
<b>SOLDES ANNUELS avant financement</b>	<b>-1 380 229</b>	<b>-95 249</b>	<b>-95 079</b>	<b>-70 249</b>	<b>-318 491</b>	<b>-1 959 297</b>
<b>SOLDES CUMULES avant financement</b>	<b>-1 380 229</b>	<b>-1 475 478</b>	<b>-1 570 558</b>	<b>-1 640 807</b>	<b>-318 491</b>	

**Bilan prévisionnel et plan de trésorerie actualisés**

INTITULE	SIMULATION EN €/HT					TOTAL du BILAN REVISE EN €/HT
	réalisé TTC au 31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	08/10/2024	
<b>MOYENS DE FINANCEMENT</b>	<b>-482 851</b>	<b>482 851</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Mobilisation d'emprunts	10 000 000	0	0	0	0	10 000 000
Amortissement d'emprunts	-10 000 000	0	0	0	0	-10 000 000
Avances bancaires : montant autorisé 2 300 000	1 213 938	0	0	0	0	1 213 938
Remboursement d'avances	0	-1 213 938	0	0	0	-1 213 938
Avances collectivités	0	0	0	0	0	0
Remboursement Avances collectivités	0	0	0	0	0	0
Financement aux programmes	-1 696 789	0	0	0	0	-1 696 789
Remboursement des programmes	0	1 696 789	0	0	0	1 696 789
<b>T.V.A.</b>						
T.V.A sur les dépenses	2 416 773	3 950	3 950	3 950	170 050	2 598 672
T.V.A sur les recettes	557 722	0	0	0	81 653	639 375
T.V.A réglée à l'Etat						0
T.V.A remboursée par l'Etat						0
Soide de T.V.A.	1 859 051	3 950	3 950	3 950	88 397	1 959 297
<b>SOLDE DE TRESORERIE ANNUEL</b>	<b>-4 030</b>	<b>391 552</b>	<b>-91 129</b>	<b>-66 299</b>	<b>-230 094</b>	
<b>SOLDE DE TRESORERIE CUMULE</b>	<b>-4 030</b>	<b>387 522</b>	<b>296 393</b>	<b>230 094</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

La trésorerie de l'opération est assurée par :

- Une ouverture de crédit en compte courant (OCCC) de 2,3 M€ contractée auprès du Crédit Agricole, et sollicitée à hauteur de 1 213 938€ au 31/12/2020 ;
- Les subventions octroyées à l'opération d'un montant total de 8 725 822 €.
- La subvention d'équilibre de la ville de Dijon d'un montant total de 13 266 077 €. Le montant cumulé des sommes perçues au 31/12/2020 est de 12 900 000 €.

La trésorerie de l'opération finance également d'autres programmes de la SPLAAD à hauteur de 1 696 789 € conformément à l'article 16 de la convention de prestations intégrées.

#### IV. ANNEXES

Annexe 1 : Etat des acquisitions réalisées au 31/12/2020

Annexe 2 : Etat des ventes au 31/12/2020

Annexe 3 : Plan de commercialisation

**ANNEXE 1 : ETAT DES ACQUISITIONS REALISEES AU 31/12/2020**

PROPRIETAIRES	COMMUNE	CADASTRE		SURFACE			Lot de copropriété	Surface (m <sup>2</sup> )	PRIX GLOBAL D'ACQUISITION	DATE ACTE
		Sect.	N°	ha	a	ca				
<b>ACQUISITIONS DES MURS COMMERCIAUX</b>										
M Nazir MASRI et Mme Sanaa ALMAHAYRI épouse MASRI	DIJON	EM	433	02	29	60	75	103,58	60 000,00 €	14/01/2010
M Gaston Louis Edmé COLLINET et Mme Odette Marie FOUCHÉYRAND épouse COLLINET	DIJON	EM	433	02	29	60	87	42,00	20 000,00 €	07/04/2010
SCI DAVIDANNE représentée par M Gérard HACMOUN	DIJON	EM	433	02	29	60	35	74,76	42 000,00 €	16/04/2010
Mme Malika AMMOURI	DIJON	EM	433	02	29	60	51	34,34	18 500,00 €	20/04/2010
M Jacques Paul HOF et Mme Anne Marie Charlotte BECOLLOGNE épouse HOF	DIJON	EM	433	02	29	60	05	72,24	36 000,00 €	20/04/2010
CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE CHAMPAGNE-BOURGOGNE	DIJON	EM	433	02	29	60	61 / 84	140,73	57 600,00 €	20/04/2010
CAISSE PRIMAIRE D'ASSURANCE MALADIE DE LA COTE D'OR	DIJON	EM	433	02	29	60	96	399,43	184 000,00 €	26/04/2010
M Gilles LOURDAULT	DIJON	EM	433	02	29	60	50	72,00	34 900,00 €	01/06/2010
SCI DU CHAPEAU ROUGE par M Christian MATHIEU	DIJON	EM	433	02	29	60	80	66,59	41 700,00 €	16/06/2010
Consorts GOMET	DIJON	EM	433	02	29	60	09	144,48	70 000,00 €	17/06/2010
SCI DU LAC KIR représentée par M Philippe GUINCHARD	DIJON	EM	433	02	29	60	38 / 39 / 40 / 78	213,35	111 000,00 €	21/07/2010
Mlle Claudie Marie CAUSERET	DIJON	EM	433	02	29	60	20	31,91	21 900,00 €	06/09/2010
M Pierre Rémi BERNARD	DIJON	EM	433	02	29	60	46 / 47	178,54	69 600,00 €	15/09/2010
Mme Chantal Simone Lucienne CLERC	DIJON	EM	433	02	29	60	36	75,00	44 000,00 €	20/12/2010
Mme Hélène Pauline Yvonne DURAND veuve de M LONGOBARDI	DIJON	EM	433	02	29	60	62	277,71	117 200,00 €	19/01/2011
M Jacques Louis François SUNIER	DIJON	EM	433	02	29	60	23	66,38	40 000,00 €	01/03/2011
CAISSE DE CREDIT MUNICIPAL DE DIJON	DIJON	EM	433	02	29	60	45	198,66	150 000,00 €	21/03/2011
SCI FERRARA MARCUS représentée par M MARCUS	DIJON	EM	433	02	29	60	33 / 34 / 43	167,84	111 379,00 €	31/05/2011
M Houssine LEFDOU	DIJON	EM	433	02	29	60	58 / 83	145,32	90 250,00 €	22/07/2011

ZAC DE LA FONTAINE D'OUCHÉ – VILLE DE DIJON  
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2020

PROPRIETAIRES	COMMUNE	CADASTRE		SURFACE			Lot de copropriété	Surface (m <sup>2</sup> )	PRIX GLOBAL D'ACQUISITION	DATE ACTE
		Sect.	N°	ha	a	ca				
VILLE DE DIJON	DIJON	EM	433	02	29	60	6/7/63/65/66/ 67/8/85/86/ 52/54/55/56/ 82/90/95/92/ 94/91/93/31/ 37/76/77/18/ 19/16/17/81/ 12/48/74/88/ 10/68	6064,23	2 864 850,00 €	29/06/2011
SCI LE RUISSEAU	DIJON	EM	433	02	29	60	72 / 73	71,40	35 000,00 €	15/09/2011
SCI LA FONTAINE	DIJON	EM	433	02	29	60	1 / 11 / 28 / 30	5225,42	1 500 000,00 €	15/09/2011
SCI KETCH	DIJON	EM	433	02	29	60	79	72,66	25 000,00 €	15/09/2011
SCI LAGUNE	DIJON	EM	433	02	29	60	49	72,66	25 000,00 €	15/09/2011
SCI LA SOURCE	DIJON	EM	433	02	29	60	41	88,64	45 000,00 €	15/09/2011
SCI CRISTAL	DIJON	EM	433	02	29	60	02	139,75	44 000,00 €	15/09/2011
Mme Marie France DANGUIS	DIJON	EM	433	02	29	60	44	67,55	40 000,00 €	28/09/2011
SARL SANUELEC	DIJON	EM	433	02	29	60	42	165,30	111 154,00 €	28/09/2011
M Driss LEFDOU et Mme Mennana BENT BENAÏSSA épouse LEFDOU	DIJON	EM	433	02	29	60	89	36,33	25 000,00 €	28/09/2011
M Driss WIAOUF et Mme Halima OUSSERHANE épouse WIAOUF	DIJON	EM	433	02	29	60	53	51,00	30 000,00 €	28/09/2011
SCI FORT DE France	DIJON	EM	433	02	29	60	4 / 64	71,96	40 000,00 €	28/09/2011
SCI HAMO	DIJON	EM	433	02	29	60	25 / 69	144,48	80 000,00 €	28/09/2011
SCI LES FONTENILLES	DIJON	EM	433	02	29	60	21	34,84	25 000,00 €	07/10/2011
SCI BP	DIJON	EM	433	02	29	60	32	583,00	360 000,00 €	04/11/2011
M H. CIMEN et Mme S. LORT épouse CIMEN	DIJON	EM	433	02	29	60	14	71,10	56 550,00 €	28/11/2011
M Ahmed Zaïm BAKHTAOUI et Mme Rahma MOUTAOUKIL épouse BAKHTAOUI	DIJON	EM	433	02	29	60	03	68,05	43 680,00 €	28/11/2011
CAISSE D EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE BOURGOGNE FRANCHE-COMTE	DIJON	EM	433	02	29	60	26	144,48	75 000,00 €	22 et 28/12/2011
VILLE DE DIJON	DIJON	EM EM	6 432			16 13		870,00	261 000,00 €	26/12/2011
SCI FOO2 représentée par M BLARDONNE	DIJON	EM	433	02	29	60	24	67,80	43 344,00 €	19/01/2012
SCI PCB représentée par M BLARDONNE	DIJON	EM	433	02	29	60	13 / 15 / 70 / 71	146,16	87 696,00 €	19/01/2012
<b>Sous total Murs</b>									<b>7 137 303,00 €</b>	

ZAC DE LA FONTAINE D'OUCHÉ – VILLE DE DIJON  
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2020

PROPRIETAIRES DE FONDS DE COMMERCES	COMMUNE	CADASTRE	SURFACE	Lot de copropriété	Surface (m²)	PRIX GLOBAL D'ACQUISITION	DATE ACTE	
		Sect.						N°
<b>ACQUISITIONS FONDS DE COMMERCE</b>								
SARL EPSILON MARIAGE représentée par M Nazir MASRI	DIJON	EM	433 02	29 60	35	74,76	55 000,00 €	16/04/2010
M Gilles LOURDAULT	DIJON	EM	433 02	29 60	50	72,00	91 743,00 €	01/06/2010
Mme Malika AMMOURI	DIJON	EM	433 02	29 60	80	66,59	11 500,00 €	06/06/2010
SARL JOPHI représentée par M Philippe GUINCHARD	DIJON	EM	433 02	29 60	38 / 39 / 40 / 78	213,35	74 000,00 €	21/07/2010
Mme Chantal Simone Lucienne CLERC	DIJON	EM	433 02	29 60	36	75,00	36 000,00 €	20/12/2010
SARL VIDEO CLUB DIJONNAIS représentée par M MARCUS	DIJON	EM	433 02	29 60	33 / 34	105,84	30 000,00 €	31/05/2011
M Houssine LEFDOU	DIJON	EM	433 02	29 60	58 / 83	145,32	79 750,00 €	22/07/2011
Mme Marie France DANGUIS	DIJON	EM	433 02	29 60	44	67,55	95 000,00 €	28/09/2011
SARL SANUELEC représentée par	DIJON	EM	433 02	29 60	42	165,30	88 850,00 €	28/09/2011
SARL ST IMMO représentée par	DIJON	EM	433 02	29 60	03	34,55	31 300,00 €	28/09/2011
SA BOURGOGNE INTERIM	DIJON	EM	433 02	29 60	24	65,03	6 657,80 €	28/09/2011
SA LA POSTE	DIJON	EM	433 02	29 60	32	554,70	263 765,82 €	04/11/2011
Mme Domingas PEDRO DE JESUS	DIJON	EM	433 02	29 60	89	37,00	20 000,00 €	28/11/2011
SARL LISON représentée par Mme Marie-Pierre CHAPUIS et Mme Valérie FEVRE	DIJON	EM	433 02	29 60	41	111,45	175 000,00 €	28/11/2011
M Abdurrahim YAGUIZAY	DIJON	EM	433 02	29 60	14	71,10	170 000,00 €	28/11/2011
SARL COLORS FASHION représentée par M Jean Michel MULLER	DIJON	EM	433 02	29 60	23	66,38	14 214,59 €	28/11/2011
Association A.P.O.L.A.P.E. La Cadole représentée par Mme Nicole LEBOURG	DIJON	EM	433 02	29 60	46 / 47	178,54	3 177,60 €	29/11/2011
SARL COIF'PRO représentée par M Hamid AMEZZANE	DIJON	EM	433 02	29 60	53	51,00	3 600,00 €	29/11/2011
CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE BOURGOGNE FRANCHE-COMTE	DIJON	EM	433 02	29 60	26	144,48	75 000,00 €	22 et 28/12/2011
SARL JARDIN SECRET représentée par Mme Catherine BRUET	DIJON	EM	433 02	29 60	05	72,24	44 500,00 €	22 et 28/12/2011
EURL LES CLEMATITES représentée par Mme ANNA signard	DIJON	EM	433 02	29 60	43	67,55	60 000,00 €	22 et 28/12/2011
SARL EXOTIQUE 21 représentée par Mme Aurélie M'PASSI	DIJON	EM	433 02	29 60	23468	68,65	16 391,47 €	22 et 28/12/2011
M Mostafa LEFDOU	DIJON	EM	433 02	29 60	83 / 58	30,00	80 000,00 €	22 et 28/12/2011
SARL OPTIQUE BLARDONE	DIJON	EM	433 02	29 60	13 / 15 / 70 / 71	146,16	389 000,00 €	19/01/2012
SARL LA FONTAINE AUX CADEAUX	DIJON	EM	433 02	29 60	09	144,48	52 008,00 €	19/01/2012
SARL ATLAS VIANDE représentée par Hafid OUBELLA	DIJON	EM	433 02	29 60	16 / 17	208,80	46 480,77 €	24/01/2012

ZAC DE LA FONTAINE D'OUCHE – VILLE DE DIJON  
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2020

PROPRIETAIRES DE FONDS DE COMMERCE	COMMUNE	CADASTRE		SURFACE			Lot de copropriété	Surface (m <sup>2</sup> )	PRIX GLOBAL D'ACQUISITION	DATE ACTE
		Sect.	N°	ha	a	ca				
SARL LE COLMAR représentée par M Khalid BELLAMIK	DIJON	EM	433	02	29	60	25 / 69	144,48	257 519,00 €	24/01/2012
Nicey Bertrand Albert	DIJON	EM	433	02	29	60	18 / 19	404,00	24 500,00 €	08/02/2012
AKKUS Albert	DIJON	EM	433	02	29	60	02	139,75	55 629,29 €	04/02/2012
AU PETIT CORDONNIER représenté par M Jean-Michel ROGER	DIJON	EM	433	02	29	60	03	34,55	95 000,00 €	16/03/2012
SARL FROM GRAND DELTA	DIJON	EM EM	6 432		16	13		870,00	120 000,00 €	28/03/2012
SARL IQRA NET	DIJON	EM	433	02	29	60	79	72,66	23 799,32 €	21/02/2012
MEDRAOUA épouse BENALI Nadia	DIJON	EM	433	02	29	60	21	34,84	4 077,77 €	21/02/2012
SAS TOLIMA et autres	DIJON	EM	433	02	29	60	28	2024,70	161 589,00 €	14/02/2013
<b>Sous total fonds</b>									<b>2 755 053,43 €</b>	

**ANNEXE 2 : ETAT DES VENTES AU 31/12/2020**

ACQUEREURS	SURFACE M2	ACQUEREUR	PRIX H.T. en Euros	PRIX T.T.C.	ACTE
<b>2 012</b>					
Lot Volume n°2 Bibliothèque et maison de services publics Lot Volume n°3 Accueil théâtre et Cadole	1 324	Sarl Immobilière Eiffel	35 750,00	42 757,00	21/12/2012
Lot de volume 1 commerces	8 684	Sci Immo Eiffel	214 250,00	256 243,00	21/12/2012
<b>2 013</b>					
Centre d'art et de Loisirs (théâtre et salle polyvalente)	580	Ville de Dijon	669 000,00	669 000,00	16 et 17 octobre 2013
<b>2 014</b>					
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
<b>2 019</b>					
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
<b>TOTAUX</b>			<b>3 009 001</b>	<b>3 476 001</b>	



ZAC DE LA FONTAINE D'OUCHÉ – VILLE DE DIJON  
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2020

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](http://www.splaad.com)

  
L' a m é n a g e u r p u b l i c



**CONVENTION DE PRESTATIONS INTEGRÉES FIXANT LES  
CONDITIONS PARTICULIERES D'INTERVENTION DE LA S.P.L.  
"AMÉNAGEMENT DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE" –  
SPLAAD  
POUR LA VILLE DE DIJON**

**POUR LA MISE EN OEUVRE DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT  
« ZAC DE LA FONTAINE D'OUCHE »**

**AVENANT N°6**

**Transmise au représentant de l'Etat par la Collectivité le**

**Notifiée par la Collectivité à l'Aménageur le**

## **Entre**

**La Ville de Dijon**, représentée par son Maire, Monsieur François REBSAMEN, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 17 juin 2021,

Ci-après dénommée par les mots « la Collectivité » ou « le Concédant » ou « la Collectivité concédante ».

**D'une part,**

## **Et**

**La Société Publique Locale « Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise » (SPLAAD)**, Société Anonyme au capital de 2 740 000 €, dont le siège social et les bureaux sont situés à Dijon Métropole – 40, Avenue du Drapeau 21000 - DIJON, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Dijon sous le numéro 514 021 856,

Représentée par sa Directrice Générale, Madame Marion JOYEUX, habilitée aux fins de la présente en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société en date du 05 décembre 2017,

Ci-après dénommée « le Concessionnaire » ou « la Société » ou « l'Aménageur »,

**D'autre part.**

## **II EST TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT**

Par délibération en date du 29 juin 2009, la Ville de Dijon, a décidé de confier à la SPLAAD l'opération « ZAC de la Fontaine d'Ouche » par voie de convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement notifiée le 9 octobre 2009.

Un premier avenant à la Convention de Prestations Intégrées a été a été notifié le 26 juillet 2010 pour rectifier une erreur matérielle survenue à l'article 24.5 «Sort du boni de l'opération» de la Convention.

Un avenant n°2 notifié le 23 octobre 2013 a eu pour objet :

- de prendre en compte la transformation de la SPLAAD, Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) en Société Publique Locale (SPL),
- de modifier les modalités de détermination du forfait annuel de gestion, sans impact sur le calcul global de la rémunération de l'aménageur, ainsi que les conséquences financières de l'expiration de la Concession,
- d'adapter la Convention aux nouvelles organisations et instances mises en place dans le cadre des modalités d'exercice du contrôle analogue.

Un avenant n°3 notifié le 18 juillet 2014 a pris en compte le changement des dates d'ouverture et de clôture de l'exercice comptable de la SPLAAD. Cet avenant a également pris en compte l'évolution de la participation financière de la Collectivité Concédante à l'opération, suite à l'approbation du Compte Rendu Financier Annuel présenté par l'Aménageur dans le cadre de l'exercice comptable clos au 30 juin 2013.

Un avenant n°4 notifié le 24 janvier 2017 a modifié les modalités de détermination du forfait annuel de gestion. Cet avenant a également pris en compte l'évolution de la participation financière de la Collectivité Concédante à l'opération, suite à l'approbation du Compte Rendu Financier Annuel présenté par l'Aménageur dans le cadre de l'exercice comptable clos au 30 juin 2016.

Un avenant n°5 notifié le 20 avril 2018 a entériné la décision du Conseil d'Administration de la SPLAAD sur la mise en place d'une nouvelle organisation des instances de la Société dans le cadre du contrôle analogue exercé par les collectivités territoriales ou groupements de collectivités territoriales actionnaires, par la création d'un Comité de Contrôle et Stratégique.

L'Assemblée Générale Extraordinaire de la SPLAAD du 17 décembre 2020 a décidé de changer les dates d'ouverture et de clôture de son exercice comptable. Initialement ouvert du 1<sup>er</sup> juillet N au 30 juin N+1, il est désormais calé sur l'année civile, du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre N.

Exceptionnellement, l'exercice ouvert le 1er juillet 2020 a eu une durée exceptionnelle de 6 mois puisqu'il a été clôturé au 31 décembre 2020.

Cette modification emporte diverses conséquences sur les dispositions de la Convention de Prestations Intégrées portant Concession d'Aménagement, qui doit ainsi être mise à jour en conséquence.

Tel est l'objet du présent avenant.

## **CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT**

### **ARTICLE 1 – COMPTABILITE – COMPTES RENDUS ANNUELS**

L'article 17.1 de la convention, tel qu'issu de l'avenant n°3 est désormais rédigé comme suit :

#### Ancienne rédaction :

« 17.1 Ainsi qu'il est dit aux article L.300-5 du code de l'urbanisme, l'Aménageur adresse chaque année à la Collectivité, avant le 31 décembre pour examen et approbation, un compte rendu financier comportant notamment en annexe : [...] »

#### Nouvelle rédaction :

« 17.1 Ainsi qu'il est dit aux article L.300-5 du code de l'urbanisme, l'Aménageur adresse chaque année à la Collectivité, avant le **30 juin** pour examen et approbation, un compte rendu financier comportant notamment en annexe : [...] »

## ARTICLE 2 – FORFAIT DE REMUNERATION

Les alinéas 3 et 4 de l'article 20.4.1 de la convention, tels qu'issus de l'avenant n°4 sont désormais rédigés comme suit :

Ancienne rédaction :

« 20.4.1 : Forfait de rémunération

[...]

*Il est actualisé tous les 5 ans à compter du 01/07/2017 sur la base des éléments comptables de l'opération arrêtés au 30 juin ou à l'occasion de tout avenant prolongeant la durée de la concession et sur la base des éléments comptables de l'opération arrêtés au 30 juin de l'exercice comptable de signature de l'avenant. La partie de ce forfait de gestion restant à percevoir est alors étalé sur la durée restante de la convention de prestations intégrées valant concession d'aménagement.*

*Le nouveau forfait de gestion sera applicable à compter du 01/07/2017 et par suite tous les 5 ans au 1<sup>er</sup> juillet de chaque date anniversaire et sur la base des éléments arrêtés au 30 juin de cette même année.*

[...] »

Nouvelle rédaction :

« 20.4.1 : Forfait de *gestion*

[...]

*Il est actualisé tous les 5 ans sur la base des éléments comptables de l'opération arrêtés au 31 décembre ou à l'occasion de tout avenant prolongeant la durée de la concession et sur la base des éléments comptables de l'opération arrêtés au 31 décembre de l'exercice comptable de signature de l'avenant. La partie de ce forfait de gestion restant à percevoir est alors étalée sur la durée restante de la convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement.*

*Le nouveau forfait de gestion sera applicable à compter du 01/01/2022 et par suite tous les 5 ans au 1<sup>er</sup> janvier de chaque date anniversaire et sur la base des éléments arrêtés au 31 décembre N-1.*

[...] »

## ARTICLE 3 – REMUNERATION SUR FAITS GENERATEURS

L'article 20.4.2 de la convention, tel qu'issu de l'avenant n°2 est désormais rédigé comme suit :

Ancienne rédaction :

« 20.4.2 : Rémunération sur faits générateurs

*Outre le forfait de gestion, l'Aménageur pourra imputer chaque année sur la base des éléments comptables faisant l'objet d'un arrêté des comptes au 30 juin de chaque année :*

[...] »

Nouvelle rédaction :

« 20.4.2 : Rémunération sur faits générateurs

*Outre le forfait de gestion, l'Aménageur pourra imputer chaque année sur la base des éléments comptables faisant l'objet d'un arrêté des comptes au 31 décembre de chaque année : [...]* »

#### **ARTICLE 4 – VALIDITE DES CLAUSES INITIALES**

Les autres articles de la convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement fixant les conditions particulières d'intervention de la SPL pour le Concédant et ses avenants successifs, demeurent inchangés, dans la mesure où leurs clauses ne sont pas modifiées par le présent avenant.

Fait à DIJON, Le  
En deux exemplaires originaux

Pour L'Aménageur

Pour la Collectivité concédante