

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

4

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Conseil Municipal de la Ville de Dijon

Séance du 19 décembre 2016



MAIRIE DE DIJON

Président : M. REBSAMEN

Secrétaire : M. ROZOY

Membres présents : Mme KOENDERS - M. MAGLICA - Mme POPARD - M. PRIBETICH - Mme MODDE - Mme TENENBAUM - M. MARTIN - Mme DILLENSEGER - M. GERVAIS - Mme AKPINAR-ISTIQAM - M. CHÂTEAU - Mme MARTIN - M. EL HASSOUNI - Mme AVENA - M. DECOMBARD - Mme ZIVKOVIC - M. MASSON - Mme JUBAN - M. MEKHANTAR - Mme REVEL - M. PIAN - Mme TROUWBORST - Mme PFANDER-MENY - Mme MARTIN-GENDRE - Mme HERVIEU - Mme DURNERIN - M. BERTHIER - M. BEKHTAOUI - M. HAMEAU - Mme MASLOUHI - M. LOVICHY - Mme HILY - M. FAVERJON - Mme CHEVALIER - Mme TOMASELLI - M. BARD - M. BORDAT - M. DIOUF - Mme BLAYA - M. CONTESSE - Mme OUTHIER - Mme ERSCHENS - M. BICHOT - Mme VOISIN-VAIRELLES - M. CHEVALIER - M. BOURGUIGNAT - M. AYACHE - M. BONORON - Mme DESAUBLIAUX

Membres excusés : M. DESEILLE (pouvoir MME REVEL) - Mme ROY (pouvoir MME KOENDERS) - Mme CHARRET-GODARD (pouvoir M. PIAN) - Mme FERRIERE (pouvoir M. BORDAT) - M. HOUPERT (pouvoir MME ERSCHENS) - M. HELIE (pouvoir MME VOISIN-VAIRELLES) - Mme VANDRIESSE (pouvoir M. BOURGUIGNAT) - M. CAVIN (pouvoir MME DESAUBLIAUX)

OBJET DE LA DELIBERATION

Programme de rénovation urbaine de la Fontaine d'Ouche - Zone d'Aménagement Concerté quai des Carrières Blanches - Compte de résultat prévisionnel au 30 juin 2016 - Avenants 4 et 5 à la convention de concession d'aménagement - 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) quai des carrières blanches, établi à la date du 30 juin 2016.

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.

Par ailleurs, on rappellera que le Conseil Municipal a décidé, le 8 novembre 2010, la création d'une Zone d'Aménagement Concerté dénommée « Quai des Carrières Blanches », dont le réaménagement du quai des carrières blanches est inscrit dans le programme de renouvellement de l'ensemble du quartier de la Fontaine d'Ouche, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 6 novembre 2006. De plus, le Conseil Municipal a décidé, par délibération du 28 septembre 2009, de désigner la SPLAAD en qualité d'opérateur pour réaliser cette opération dans le cadre d'une convention de prestations valant concession d'aménagement signée le 11 janvier 2010 et notifiée le 12 janvier 2010. Enfin, le dossier de réalisation de cette ZAC a été approuvé par délibération le 28 juin 2012.

Le projet d'aménagement du quai des Carrières Blanches consiste en la recomposition urbaine et paysagère du site, en phase avec le projet de renouvellement urbain du quartier de la Fontaine d'Ouche. Il se traduit par la réalisation d'un secteur mixte qui comprend la requalification des espaces extérieurs, le développement de nouvelles mobilités douces, le transfert d'équipements sportifs à l'extérieur du site et la construction d'une nouvelle offre de logements.

Une procédure de déclassement du domaine public communal a été nécessaire pour permettre la maîtrise foncière des terrains situés dans le périmètre de la ZAC. Les emprises foncières ont été désaffectées et déclassées par délibération 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. D'ici le 30 juin 2017, il est prévu l'acquisition d'un terrain du domaine public fluvial d'environ 862 m².

Le montant total des acquisitions foncières au 30 juin 2016 est de 1 846 483 € TTC.

En matière de travaux, la SPLAAD a réalisé au 30 juin 2016, la voirie permettant de relier la voie sur berge à l'avenue du Lac, des travaux de viabilisation pour desservir trois lots et l'aménagement des berges du canal.

Durant les exercices précédents, la commercialisation a rencontré des difficultés. Aussi, il a été décidé de mettre en œuvre une nouvelle programmation et d'abaisser le prix des charges foncières afin de permettre la production de programmes immobiliers aux formes urbaines et coûts attractifs. Sur ces bases, de nouvelles négociations ont été entamées. L'îlot de la piscine a fait l'objet de la signature d'un compromis de vente avec Nexity pour la réalisation d'une opération de 48 logements. D'ici le 30 juin 2017, il est prévu la signature de compromis de vente sur les îlots des berges, représentant environ 45 logements ainsi que la réitération par acte authentique avec le promoteur de l'îlot de la piscine.

Le compte de résultat prévisionnel et l'état prévisionnel des produits et des charges actualisés de la ZAC « quai des Carrières Blanches », arrêtés au 30 juin 2016, à partir des éléments comptables constatés à cette même date, subissent les modifications suivantes par rapport au compte de résultat arrêté au 30 juin 2015.

En ce qui concerne les dépenses, elles diminuent de 1 275 500 € HT, correspondant à l'abandon du projet de passerelle ainsi qu'à la baisse de la rémunération de la SPL. L'ensemble des dépenses est porté à 11 411 170 € HT.

En ce qui concerne les recettes, elles diminuent également de 1 275 500 €, correspondant à un réajustement suite à la nouvelle programmation d'habitat ainsi qu'à la baisse des charges foncières qui en découle.

La trésorerie de l'opération est assurée par un prêt bancaire en cours, par une avance de la collectivité de 1 million € versée au 2ème semestre 2014 ainsi que par la cession à la collectivité de la « Promenade du quai des Carrières Blanches » intervenue au second semestre 2015.

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 2014, et en application des dispositions de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (S.R.U.), il est proposé de régulariser par un avenant n°4 la prise en compte de l'évolution de la participation financière de la collectivité à l'opération d'aménagement, revue à la baisse.

Conformément aux dispositions de l'avenant n°2 de la convention de prestations intégrées, la SPLAAD perçoit des forfaits de gestion dans le cadre de sa rémunération qui correspondent à 50% de sa rémunération totale (hors forfaits d'études) et qui sont étalés sur la durée de la convention. Ces forfaits ont été fixés sur la base de la rémunération attachée au bilan prévisionnel approuvé dans le cadre de l'approbation du dossier de réalisation.

Or, depuis l'approbation du dossier de réalisation et des modalités financières de l'opération, les dépenses et recettes ont évolué, changeant la base de la rémunération globale sans toutefois changer l'assiette de calcul des forfaits de gestion. Une distorsion apparaît donc et mérite d'être périodiquement corrigée.

Il est en conséquence proposé d'établir un avenant n°5 ayant pour objet de recalculer les forfaits de gestion sur la base du CRAC qui sera dressé sur la base de l'arrêté des comptes au 30/06/2017 et d'appliquer ces nouveaux forfaits de gestion recalés à compter du 01/07/2017.

Afin également d'éviter que dans le temps un écart trop important entre forfaits de gestion et évolution de la rémunération globale n'apparaisse, il est proposé que tous les 5 ans à compter du 30/06/2017, les forfaits de gestion soit réajustés. Il est bien précisé que ce réajustement des forfaits n'a pas pour effet d'augmenter ou de diminuer la rémunération globale de l'Aménageur approuvée dans son évolution chaque année au travers des CRAC mais de lisser les forfaits sur la durée de l'opération.

Je vous demanderai, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

1 - approuver le compte de résultat prévisionnel, au 30 juin 2016, de la Zone d'Aménagement Concerté quai des Carrières Blanches.

2 - approuver les projets d'avenants n°4 et n°5 à la convention de concession, annexés au rapport et m'autoriser à les signer.

Rapport adopté à la majorité :

Pour : 48

Contre : 11