



VILLE DE DIJON

**QUAI DES CARRIERES
BLANCHES**

**COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL
ARRETÉ AU 30 JUIN 2016**

SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE
"AMÉNAGEMENT
DE L'AGGLOMÉRATION DIJONNAISE"

AMÉNAGEURS DURABLES



QUAI DES CARRIERES BLANCHES

SOMMAIRE

PREAMBULE

1° - Note de conjoncture

2° - Programme physique de l'opération

3° - État des dépenses et des recettes prévisionnelles (en HT) et variation par rapport au dernier bilan approuvé

4° - État prévisionnel de trésorerie

5° Annexes

PREAMBULE

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.

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.

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.

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.

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.

L'établissement d'un CRAC par une SPL est obligatoire, même dans le cas où la collectivité contractante ne participe pas financièrement à l'opération. La SPL est responsable des informations adressées à la collectivité concédante. L'examen du CRAC doit être mis à l'ordre du jour de la réunion de l'assemblée délibérante de la collectivité, qui doit l'approuver par un vote.

Les prévisions étant désormais établies sur des exercices allant du 1er juillet au 30 juin de chaque année, il pourra y avoir une distorsion avec les engagements d'avances de trésorerie ou de versements de participations par rapport aux montants prévus au budget des collectivités territoriales qui, elles, présentent les comptes sur des exercices civils.

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 opératonnaux.

Enfin, un avenant n°4, a modifié le montant de cession des équipements généraux dans le cadre de l'exercice comptable clos au 30 juin 2014.

1. Note de conjoncture

1.1. Réalisation

- Etudes générales

Le poste études générales intègre l'ensemble des études réglementaires et de conception du projet.

Les dépenses constatées pour ce poste au 30/06/2016 s'élèvent à 251 883 € TTC.

- Foncier

Jusqu'au 30/06/2016, les acquisitions suivantes ont été réalisées (l'ensemble des parcelles suivantes ont été acquises sur les exercices passés) :

VILLE DE DIJON – Parcelle EM n°261 – 12 529 m²
VILLE DE DIJON – Parcelle EM n°491 – 2 023 m²
VILLE DE DIJON – Parcelle EM n°493 – 4 214 m²
VILLE DE DIJON – Parcelle EM n°495 – 31 542 m²
VILLE DE DIJON – Parcelle EM n°496 – 2 457 m²
VILLE DE DIJON – Parcelle EN n°165 – 12 277m²
VILLE DE DIJON – Parcelle EN n°167 – 59 m²
VILLE DE DIJON – Parcelle EN n°169 – 103 m²
VILLE DE DIJON – Parcelle EN n°171 – 1 754 m²
VILLE DE DIJON – Parcelle EN n°172 – 3 584 m²

Soit 10 parcelles et 70 542 m² acquis.

Jusqu'au 30/06/2017, est programmée l'acquisition suivante :

ETAT / VNF – Domaine public fluviale – 862m²

Les dépenses constatées pour ce poste au 30/06/2016 s'élèvent à 1 846 483 € TTC.

- Aménagement des sols

Le poste aménagement des sols intègre l'ensemble des travaux nécessaire à la libération des sols avant leur viabilisation, comme les démolitions ou les fouilles archéologiques.

Ce poste n'enregistre à ce jour aucune dépense au 30/06/2016.

- Travaux (PHASE I)

Jusqu'au 30/06/2016, les travaux suivants ont été réalisés :

- Détournement d'une conduite de gaz moyenne pression libérant les emprises de la ZAC.
- Réalisation de la voirie permettant de relier la voie sur berge à l'avenue du Lac.
- Travaux de viabilisation de la 1^{ère} phase du projet (réseaux, voiries provisoires et espaces paysagers) pour desservir 3 lots.

- Aménagement des berges du canal (promenade des berges).

La création d'une passerelle de franchissement du canal de Bourgogne accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR) était prévue au Programme des Equipements Publics. Un concours de conception réalisation a donc été lancé par la SPLAAD pour mettre au point puis construire cet ouvrage. Au vu des projets présentés ainsi que des contraintes techniques et financières qui en découlaient, la Ville de Dijon a souhaité abandonner ce projet de passerelle.

- Travaux de finition de la promenade des berges (plantations et pose de mobilier urbains)

- Autres travaux de finition de la promenade des berges et reprises des réserves.

Jusqu'au 30/06/2017, sont programmés les travaux suivants :

- Aménagement d'un plateau pour passage piéton sur avenue du Lac

Après le 30/06/2017, sont programmés les travaux suivants :

- Finalisation des voiries en lien avec la livraison des logements
- Viabilisation des autres ilots constructibles longeant les berges du canal
- Aménagement d'un skate parc par le biais d'un mandat de travaux spécifique

Les dépenses constatées pour ce poste au 30/06/2016 s'élèvent à 4 629 335 € TTC.

- Honoraires techniques

Le coût des honoraires techniques est constitué de la maîtrise d'œuvre Voirie, Réseaux, Divers (VRD) du projet, de la maîtrise d'œuvre paysagère, du Coordinateur Santé Protection Sécurité (CSPS), de la mission de suivi géotechnique en phase travaux, du suivi des projets de constructions et autres prestataires amenés à intervenir durant la mise en œuvre des travaux.

Les dépenses constatées pour ce poste au 30/06/2016 s'élèvent à 590 117 € TTC.

- Frais financiers

Les frais financiers sont principalement générés par le portage dans le temps de l'ensemble des terrains nécessaires à l'opération et des travaux de viabilisation.

Les dépenses constatées pour ce poste au 30/06/2016 s'élèvent à 571 € TTC.

- Rémunération SPL

Elle est calculée conformément à la concession d'aménagement et ses avenants.

Les dépenses constatées pour ce poste au 30/06/2016 s'élèvent à 587 355 € TTC.

- Frais annexes

Les frais annexes regroupent les taxes foncières des terrains et les assurances ainsi que des dépenses diverses.

Les dépenses constatées pour ce poste au 30/06/2016 s'élèvent à 57 514 € TTC.

- **Frais de commercialisation**

Les frais de commercialisation sont constitués des études et supports de commercialisation nécessaires à la cession des terrains.

Ce poste n'enregistre à ce jour aucune dépense au 30/06/2016.

- **Frais de communication-gouvernance**

Les frais de communication et de gouvernance sont constitués des études et supports de communication nécessaires à la promotion de l'opération (plaquettes, salons spécialisés, site internet, maquette 3D, ...etc.).

Les dépenses constatées pour ce poste au 30/06/2016 s'élèvent à 66 852 € TTC.

1.2. Commercialisation

Durant les exercices précédents la commercialisation du premier îlot des berges du canal (60 logements) n'a pas débouché sur la signature d'un compromis de vente, l'opérateur ayant renoncé à l'opération au regard du contexte économique et urbain. De la même manière, les discussions entamées sur l'îlot du Lac n'ont pas permis la signature de compromis.

Au regard de ces difficultés, il a été décidé de mettre en œuvre une nouvelle programmation (dédensification et nouvelles formes urbaines) et d'abaisser le prix des charges foncières afin de permettre la production de programme immobilier aux formes urbaines et coût attractifs. Il a aussi été décidé de prioriser la commercialisation des charges foncières des îlots des berges. Enfin, un cabinet de communication a été recruté afin de définir un plan de communication permettant à la fois d'accompagner les promoteurs dans leurs actions de vente mais aussi de véhiculer une nouvelle image du quartier.

Sur ces bases, de nouvelles négociations ont été entamées sur les îlots des berges avec de nouveaux opérateurs. Ces discussions devraient permettre la signature de compromis de vente courant 2017.

Concernant l'îlot de la Piscine, les discussions entamées sur l'exercice précédent ont permis la signature d'un compromis de vente avec NEXITY le 27/11/2015 pour la réalisation d'une opération de 48 logements sur une partie de l'îlot. La réitération par acte authentique sera faite après l'obtention du permis de construire purgé et la précommercialisation atteinte.

Perspectives jusqu'au 30/06/2017

Il est prévu :

- la signature de compromis de vente sur les îlots des berges représentant environ 45 logements
- la réitération par acte authentique avec NEXITY sur l'îlot de la Piscine si la précommercialisation est atteinte.

1.3. Commentaires sur le compte de résultat prévisionnel

Le compte de résultat prévisionnel et l'état prévisionnel des produits et des charges actualisés du QUAI DES CARRIERES BLANCHES arrêtés au 30/06/2016 à partir des éléments comptables constatés à cette même date subissent des modifications par rapport au compte de résultat et à l'état prévisionnel arrêtés au 30/06/2015.

1.3.1 – Les dépenses

ETUDES GENERALES	-
FONCIER	-
AMENAGEMENT DES SOLS	-
TRAVAUX	- 1 181 976
HONORAIRES TECHNIQUES	-
FRAIS FINANCIERS	-
REMUNERATION SPL	- 93 523
FRAIS ANNEXES	-
FRAIS DE COMMERCIALISATION	-
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	-
SOLDE TVA	-
VARIATION DES DEPENSES	- 1 275 500

L'abandon du projet de passerelle, l'achèvement des travaux de la promenade des berges et la clôture des marchés correspondant permettent d'acter une diminution du montant des travaux s'élevant à 1 181 976 Euros HT.

La rémunération de la SPL, calculée selon les modalités définies à la concession, est mécaniquement ajustée, soit une diminution de 93 523 Euros HT.

Les dépenses constatées à ce jour sur les autres postes sont cohérentes par rapport aux prévisions.

L'état prévisionnel des dépenses fait apparaître une diminution des dépenses de 1 275 500 Euros HT, les portant à 11 411 170 Euros HT, et un cumul des dépenses réalisées au 30/06/2016 de 8 030 109 Euros TTC.

1.3.2. Les Recettes

	<u>variation</u>
CESSIONS - Habitat	- 1 375 500
CESSIONS- Activités économiques	-
CESSIONS - Stationnement	-
SUBVENTIONS	-
PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	100 000
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	-
VARIATION DES RECETTES - 1 275 500	

➤ **Cessions**

Au regard des difficultés rencontrées dans le cadre de la commercialisation, il a été décidé de mettre en œuvre une nouvelle programmation, passant notamment par une diminution du nombre de m² commercialisable, et d'abaisser le prix des charges foncières afin de permettre la production de programme immobilier aux formes urbaines et coût attractifs. Le montant des cessions habitat est donc diminué de 1 375 500 Euros HT.

➤ **Produits Financiers et divers**

La convention RRO signée le 28/08/2013 prévoyait la réalisation par la SPLAAD d'ouvrages électriques de distribution publique sur la première phase de l'opération pour une remise à ERDF. Cette remise d'ouvrage a généré un versement d'un montant de 49 492,93 HT correspondant à des produits divers.

Il est pour l'occasion proposé de fixer comme prévisionnel global de ce poste un montant de 100 000 euros permettant d'anticiper les produits financiers et autres produits divers prévus sur les prochains exercices (nouvelle convention RRO pour la seconde phase de l'opération).

➤ **Subventions**

Budget inchangé.

➤ **Participation à l'opération d'aménagement**

Budget inchangé.

L'état prévisionnel des recettes fait apparaître une diminution de 1 275 500€ HT portant les recettes à 11 411 170€ HT et un cumul des recettes réalisées au 30/06/2016 de 5 696 072 Euros TTC.

1.3.3 Etat de la trésorerie

La trésorerie de l'opération est assurée par :

- La mise en place d'un prêt bancaire en cours :
Prêt Banque Postale – 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 au versée au 2^{ème} semestre 2015.

1.3.3 Perspectives : Avenant n°5 à la convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement

La convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement « Quai des Carrières Blanches » a été signée le 11/01/2010 et notifiée à la SPLAAD le 12/01/2010. La durée initiale de cette convention fixée à 10 ans, a été prorogée de 5 ans par voie d'avenant (avenant n°3, approuvé par le Conseil Municipal du 9 février 2015), elle s'achèvera donc le 12/01/2025.

Conformément aux dispositions de l'avenant n°1 de la convention de prestations intégrées, l'Aménageur 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.

2. Programme Physique de l'opération

2.1. Bilan des surfaces

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

2.2. État de la commercialisation au 1^{er} juillet 2016

TABLEAU DES VENTES AU 30/06/2016

ACQUEREURS	SURFACE M2 SDP	ACQUEREUR	PRIX H.T. en Euros	PRIX T.T.C.	ACTE compromis	Prévision vente
Phase 1						
Ilot de la Piscine 1	2 950	NEXITY	619 500,00		27/11/2015	2ème trimestre 2017
TOTAL PHASE 1	2 950		619 500	0		

3. État des dépenses et des recettes prévisionnelles (en HT) et variation par rapport au dernier bilan approuvé

3.1. Compte de résultat prévisionnel (en HT)

DEPENSES	%	Euros HT	TVA	TTC	RECETTES	%	Euros HT	TVA	TTC
ETUDES GENERALES	2%	220 000	43 121	263 121	CESSIONS	38%	4 294 500	428 033	4 722 533
					Locatif Social		-	-	-
FONCIER	17%	1 950 000	6 615	1 956 615	Accession Libre		1 323 000	264 600	1 587 600
					Accession Abordable		2 971 500	163 433	3 134 933
AMENAGEMENT DES SOLS	0%	0	0	0	Autre		-	-	-
					Sous - Total Habitat	38%	4 294 500	428 033	4 722 533
TRAVAUX	51%	5 862 336	1 156 619	7 018 955	Activités Économiques - Commerces- Équipements animation Parc		-	-	-
					Activités Économiques - Activités tertiaires		-	-	-
HONORAIRES TECHNIQUES	7%	797 562	157 944	955 506	Activités Économiques - Activités industrielles-logistiques		-	-	-
					Activités Économiques - Activités artisanales		-	-	-
FRAIS FINANCIERS	7%	833 389	0	833 389	Sous - Total Activités Économiques	0%	-	-	-
					0,00		-	-	-
REMUNERATION SPL	9%	1 037 878	0	1 037 878	0,00		-	-	-
					Sous - Equipements existants		-	-	-
					SUBVENTIONS	47%	5 350 003	-	5 350 003
					Anru		223 587	0	223 587
					Région		1 607 470	0	1 607 470
					Grand Dijon		995 096	0	995 096
FRAIS ANNEXES	1%	145 004	11 049	156 053	Ville		2 523 850	0	2 523 850
					0		0	0	0
FRAIS DE COMMERCIALISATION	1%	120 000	23 520	143 520	PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	1%	100 000	21 000	121 000
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	1%	120 000	19 898	139 898	RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	15%	1 666 667	333 333	2 000 000
					Subvention globale		0	0	0
PARTICIPATION POUR TRAVAUX EXTERIEURS	3%	325 000		325 000	Cession équipements généraux		1 666 667	333 333	2 000 000
					Participation complément de prix		0	0	0
SOLDE TVA	0%			0	Participation acquisition foncière		0	0	0
TOTAL DES DEPENSES	73%	11 411 170	1 418 766	12 829 936	TOTAL DES RECETTES	101%	11 411 170	782 366	12 193 536
					SOLDE RECETTES - DEPENSES		0,00	-636 401	-636 401

3.2. Variation des dépenses et des recettes prévisionnelles (en H.T.)

DEPENSES	Bilan Actualisé 30/06/2016	Bilan 30/06/2015	écart
ETUDES GENERALES	220 000	220 000	-
FONCIER	1 950 000	1 950 000	-
AMENAGEMENT DES SOLS	-	-	-
TRAVAUX	5 862 336	7 044 313	- 1 181 976
HONORAIRES TECHNIQUES	797 562	797 562	-
FRAIS FINANCIERS	833 389	833 389	-
REMUNERATION SPL	1 037 878	1 131 402	- 93 523
FRAIS ANNEXES	145 004	145 004	-
FRAIS DE COMMERCIALISATION	120 000	120 000	-
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	120 000	120 000	-
PARTICIPATION POUR TRAVAUX EXTERIEURS	325 000	325 000	-
SOLDE TVA	-	-	-
TOTAL DES DEPENSES	11 411 170	12 686 669	- 1 275 500

RECETTES		Bilan Actualisé 30/06/2016	Bilan 30/06/2015	écart
CESSIONS		4 294 500	5 670 000	- 1 375 500
Locatif Social		-		-
Accession Libre		1 323 000	1 925 000	- 602 000
Accession Abordable		2 971 500	3 745 000	- 773 500
Autre		-		-
<i>Sous - Total Habitat</i>		<u>4 294 500</u>	<u>5 670 000</u>	<u>- 1 375 500</u>
Activités Économiques - Commerces-		-		-
Activités Économiques - Activités tertiaires		-		-
Activités Économiques - Activités industrielles		-		-
Activités Économiques - Activités artistiques		-		-
<i>Sous - Total Activités Économiques</i>		<u>- -</u>	<u>- -</u>	<u>- -</u>
-		-		-
-		-		-
<i>Sous - Equipements existants</i>		<u>- -</u>	<u>- -</u>	<u>- -</u>
SUBVENTIONS		5 350 003	5 350 003	-
Annu		223 587	223 587	-
Région		1 607 470	1 607 470	-
Grand Dijon		995 096	995 096	-
Ville		2 523 850	2 523 850	-
-		-		-
PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS		100 000	-	100 000
-		-		-
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT		1 666 667	1 666 667	-
Subvention globale		-	-	-
Cession équipements généraux		1 666 667	1 666 667	-
Participation complément de prix		-		-
Participation acquisition foncière		-		-
TOTAL DES RECETTES		11 411 170	12 686 670	- 1 275 500
		0		
SOLDE RECETTES - DEPENSES		0	0	0

4. État prévisionnel de trésorerie

INTITULE	SIMULATION EN €/TTC						TOTAL du BILAN REVISE EN €/TTC
	réalisé TTC au 30/06/2016	FIN JUIN 2017	FIN JUIN 2018	FIN JUIN 2019	FIN JUIN 2020	Années ult.	
DEPENSES EN TTC							
ETUDES	251 883	7 410	2 416	1 411	0	0	263 121
Etudes générales	251 883	7 410	2 416	1 411	0	0	263 121
FONCIER	1 846 483	20 000	0	0	0	90 133	1 956 615
Acquisitions	1 844 268	19 000	0	0	0	42 980	1 906 248
Frais annexes	2 215	1 000	0	0	0	47 153	50 367
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	5 219 451	204 491	237 000	632 270	842 400	838 848	7 974 461
Travaux	4 629 335	132 491	168 000	587 870	810 000	691 259	7 018 955
Honoraires	590 117	72 000	69 000	44 400	32 400	147 589	955 506
FRAIS FINANCIERS	571	200 000	310 000	220 000	80 000	22 818	833 389
Intérêts sur emprunts à L. T.	0	0	0	0	0	0	0
Intérêts sur avances à C. T.	571	200 000	310 000	220 000	80 000	22 818	833 389
REMUNERATION SPL	587 355	77 814	62 564	92 053	101 186	116 908	1 037 878
rémunération SPL	587 355	77 814	62 564	92 053	101 186	116 908	1 037 878
FRAIS ANNEXES	57 514	14 213	13 713	11 586	1 237	57 792	156 053
Impôts et taxes	49 527	10 000	10 000	10 000	637	-20 160	60 004
Autres frais non taxables	5 918	2 000	1 500	986	0	10 596	21 000
Autres frais taxables	2 069	2 213	2 213	600	600	67 356	75 049
FRAIS DE COMMERCIALISATION	0	47 840	0	47 840	0	47 840	143 520
COMMUNICATION / GOUVERNANCE	66 852	28 553	12 000	12 000	1 316	19 178	139 898
Communication / Gouvernance	66 852	28 553	12 000	12 000	1 316	19 178	139 898
PARTICIPATION POUR TRAVAUX EXTERIEURS	0	0	325 000	0	0	0	325 000
TOTAL DES DEPENSES ANNUEL	8 030 109	600 321	962 692	1 017 160	1 026 138	1 193 516	12 829 936
TOTAL DES DEPENSES CUMUL	8 030 109	8 630 429	9 593 122	10 610 282	11 636 420	12 829 936	
RECETTES EN TTC							
CESSIONS	0	653 573	0	653 573	1 254 908	2 160 480	4 722 533
Locatif Social	0	0	0	0	0	0	0
Accession Libre	0	0	0	0	667 800	919 800	1 587 600
Accession Abordable	0	653 573	0	653 573	587 108	1 240 680	3 134 933
Autre	0	0	0	0	0	0	0
Sous - Total Habitat	0	653 573	0	653 573	1 254 908	2 160 480	4 722 533
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	3 636 674	1 713 329	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	796 077	199 019	0	0	0	0	995 096
Ville	1 009 540	1 514 310	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	0	2 000 000
Subvention globale	0	0	0	0	0	0	0
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	5 696 072	2 366 902	0	653 573	1 254 908	2 222 082	12 193 536
TOTAL DES RECETTES CUMUL	5 696 072	8 062 974	8 062 974	8 716 546	9 971 454	12 193 536	
SOLDES ANNUELS avant financement	-2 334 037	1 766 581	-962 692	-363 587	228 769	1 028 566	-636 401
SOLDES CUMULES avant financement	-2 334 037	-567 455	-1 530 148	-1 893 735	-1 664 966	-636 401	
Bilan prévisionnel et plan de trésorerie actualisés							
INTITULE	SIMULATION EN €/HT						TOTAL du BILAN REVISE EN €/HT
	réalisé TTC au 30/06/2016	FIN JUIN 2017	FIN JUIN 2018	FIN JUIN 2019	FIN JUIN 2020	Années ultérieures	
MOYENS DE FINANCEMENT	1 000 000	3 857 143	-571 429	-571 429	-571 429	-3 142 857	0
Mobilisation d'emprunts	0	4 000 000					4 000 000
Amortissement d'emprunts	0	-142 857	-571 429	-571 429	-571 429	-2 142 857	-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						1 000 000
Remboursement Avances collectivités	0	0	0	0	0	-1 000 000	-1 000 000
T.V.A.							
T.V.A. sur les dépenses	904 915	47 963	42 115	115 554	140 719	167 500	1 418 766
T.V.A. sur les recettes	343 239	34 073	0	34 073	141 908	229 075	782 366
T.V.A. réglée à l'Etat							0
T.V.A. remboursée par l'Etat							0
Solde de T.V.A.	561 676	13 891	42 115	81 481	-1 188	-61 575	636 401
SOLDE DE TRESORERIE ANNUEL	-772 360	5 637 615	-1 492 006	-853 535	-343 848	-2 175 866	
SOLDE DE TRESORERIE CUMULE	-772 360	4 865 255	3 373 249	2 519 714	2 175 866	0	0

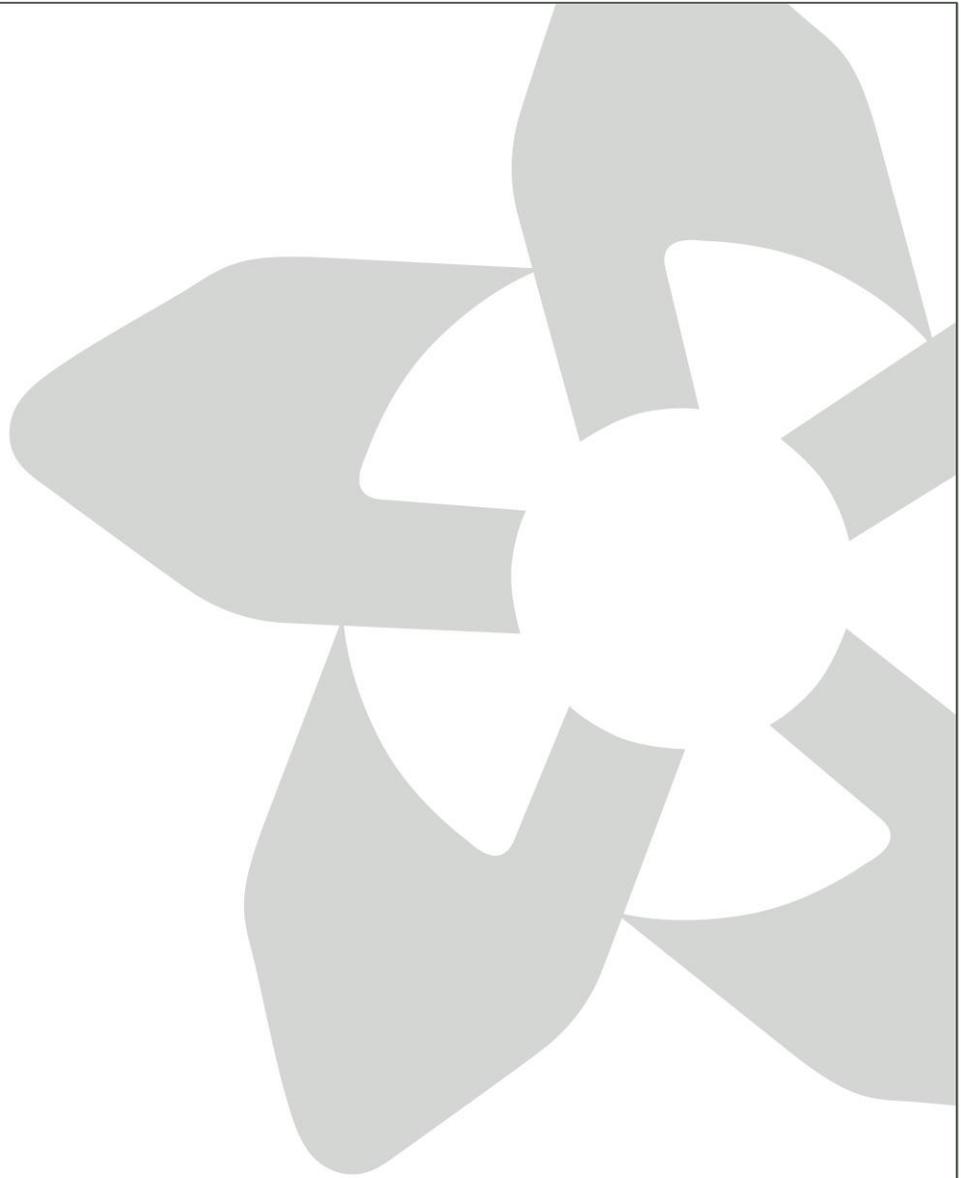
5. ANNEXES

. Liste des acquisitions réalisées au 30/06/2016

PROPRIETAIRES	COMMUNES	CADASTRE		SURFACE			PRIX GLOBAL	DATE ACTE	OBSERVATIONS
		Sect.	N°	ha	a	ca	D'ACQUISITION		
ACQUISITIONS TERRAINS									
VILLE DJON - bicross	DJON	EN	171	00	17	54	52 620,00 €	13/12/2012	Acte administratif Voirie 22 €/m ² Espaces verts 30 €/m ²
		EN	172	00	35	84	107 520,00 €		
		EN	165	01	22	77	368 310,00 €		
					1	76	43		
VILLE DJON - skate park	DJON	EM	261	01	25	29	375 870,00 €	13/12/2012	
		EM	491	00	20	23	60 690,00 €		
					1	45	52		
VILLE DJON - Espaces verts	DJON	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		
VILLE DJON - Parking et voirie Domaine public / routier	DJON	EM	495	03	15	42	693 924,00 €	13/12/2012	
		EM	496		24	57	54 054,00 €		
					03	39	99		
VNF (862 m ²)	DJON							En attente de déclassement	
Sous total				7	5	70	1 844 268,00 €		
				Surface en ha : 7,057					

. Tableau de suivi des subventions

ZAC QUAI DES CARRIERES BLANCHES - TABLEAU DE SUIVI DES SUBVENTIONS								
	Remarques	Financement dossier réalisation	Financement actualisé	Financement notifié	Réalisé 30/06/2016	2017	2018	Au-delà
SUBVENTIONS								
ANRU		183 587,00 €	223 587,00 €	223 587,00 €	223 587,00 €	- €	- €	- €
FEDER								
REGION 2011-5134PPO006S05187 du 18 nov 2011	Assiette subv : 8 445 975	1 322 467,00 €	1 607 470,00 €	1 607 470,00 €	1 607 470,00 €	- €	- €	- €
DEPARTEMENT								
GRAND DIJON		865 096,00 €	995 096,00 €	995 096,00 €	796 076,80 €	199 019,20 €	- €	0,00 €
VILLE		2 523 850,00 €	2 523 850,00 €		1 009 540,00 €	1 514 310,00 €	- €	- €
TIERS								
TOTAL		4 895 000,00 €	5 350 003,00 €	2 826 153,00 €	3 636 673,80 €	1 713 329,20 €	- €	- 0,00 €



SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE
"AMÉNAGEMENT
DE L'AGGLOMÉRATION DIJONNAISE"

8 rue Marcel Dassault
CS 56703
21067 Dijon Cedex

Tél. : 03 80 72 18 71
Fax : 03 80 72 23 47
www.eplaad.com



CONVENTION DE PRESTATIONS INTEGRÉES FIXANT LES CONDITIONS PARTICULIERES D'INTERVENTION DE LA S.P.L. "AMÉNAGEMENT DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE" POUR LA VILLE DE DIJON POUR LA MISE EN OEUVRE DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT « QUAI DES CARRIERES BLANCHES »

AVENANT N° 4 À la Concession d'Aménagement

-SPLAAD-

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

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

SOCIETE PUBLIQUE LOCALE
« AMÉNAGEMENT
DE L'AGGLOMÉRATION DIJONNAISE »

AMÉNAGEURS DURABLES

CONVENTION DE PRESTATIONS INTEGRÉES PORTANT CONCESSION D'AMENAGEMENT

Entre

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

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 est situé au GRAND DIJON, Communauté d'Agglomération – 40, Avenue du Drapeau 21000 - DIJON et les bureaux 8, rue Marcel DASSAULT – CS 87972 – 21079 DIJON CEDEX, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Dijon sous le numéro 514 021 856,

Représentée par son Directeur général, Monsieur Thierry COURSIN, habilité aux fins de la présente en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en date du 28 juin 2014,

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

D'autre part.

II A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

Par convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement signée le 11 janvier 2010, la Ville de Dijon a confié à la SPLAAD, le réaménagement du Quai des Carrières Blanches.

Un premier avenant notifié le 23 octobre 2013 a renforcé les dispositions du contrôle analogue exercé par le concédant et à modifié les modalités d'imputation des charges.

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 1^{er} janvier au 31 décembre, l'année sociale a été décalée au 1^{er} juillet au 30 juin de chaque année.

Exceptionnellement, l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2012 a eu une durée de 18 mois, ayant été clôturé au 30 juin 2013.

Un avenant n°3 notifié le 13 avril 2015 a prolongé la concession de 5 années pour mettre en adéquation sa durée avec les délais opérationnels.

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 un avenant n°4 pour prendre en compte l'évolution de la participation financière de la collectivité à l'opération d'aménagement.

CECI EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – PARTICIPATION FINANCIERE DE LA COLLECTIVITE CONCEDANTE

Le compte de résultat prévisionnel arrêté au 30 juin 2014, fait ressortir une participation de la collectivité qui se répartit comme suit :

	Au 30 juin 2014	Au 30 juin 2013	écart
subvention globale (non imposable à la TVA)	2 523 850 €	2 523 850 €	0 €
Cession équipements généraux (imposable à la TVA)	2 000 000 € TTC 1 666 667 € HT	2 508 336 € TTC 2 097 271 € HT	- 508 336 € sur TTC - 430 604 € sur HT

ARTICLE 2 – AUTRES ARTICLES

Les autres articles de la convention de prestations intégrées fixant les conditions particulières d'intervention de la S.P.L. pour le Concédant, portant concession d'aménagement, demeurent inchangés, dans la mesure où leurs clauses ne sont pas dérogeées par le présent avenant.

Fait à DIJON,
Le
En deux exemplaires originaux

Pour L'Aménageur

Pour la Collectivité concédante

CONVENTION DE PRESTATIONS INTEGRÉES FIXANT LES CONDITIONS PARTICULIERES D'INTERVENTION DE LA S.P.L. "AMÉNAGEMENT DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE" POUR LA VILLE DE DIJON POUR LA MISE EN OEUVRE DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT DU « QUAI DES CARRIERES BLANCHES »

AVENANT N° 5 À la Concession d'Aménagement

-SPLAAD-

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

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

SOCIETE PUBLIQUE LOCALE
« AMÉNAGEMENT
DE L'AGGLOMÉRATION DIJONNAISE »

AMÉNAGEURS DURABLES

**CONVENTION DE PRESTATIONS INTEGRÉES PORTANT CONCESSION
D'AMENAGEMENT**

Entre

La Ville de Dijon, représentée par son Maire, Monsieur François REBSAMEN, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 19/12/2016.

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 ses bureaux sont situés au GRAND DIJON, Communauté Urbaine – 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 12/09/2016,

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

D'autre part.

PRÉAMBULE

IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUI

Par délibération du 28 septembre 2009, le Conseil Municipal a confié à la Société Publique locale « Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise » (SPLAAD) l'opération d'aménagement du « Quai des Carrières Blanches », par voie de convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement.

La durée de cette convention, initialement fixée à 10 années prorogée de 5 années par voie d'avenant (avenant n°3, approuvé par le Conseil Municipal du 9 février 2015), est de 15 années.

Par avenant n°1, il a été décidé de modifier les modalités d'imputation au bilan de l'opération de la rémunération de l'Aménageur, sans que cet avenant ne vienne modifier le calcul global de la rémunération. Cette imputation comprend :

- une part fixe annuelle appelée « Forfait de gestion » et représentant 50% de la rémunération globale
- une part variable assise sur la moitié des pourcentages appliqués pour le calcul de la rémunération globale.

Rappel article 20.2 de la convention de concession :

« La rémunération que l'Aménageur peut imputer à l'opération est calculée comme suit :

- *Pour les tâches d'acquisition prévues à l'article 2a), 1% des dépenses d'acquisitions TTC, en ce compris les frais.*
- *Pour les tâches d'études et tâches administratives prévues à l'article 2b), un montant forfaitaire égal à une somme de 90.000 €uros imputable à hauteur de 50.000 € à la date de la notification de la présente concession, 20 % six mois après et à hauteur du solde soit 22.000 €uros à la fin de la phase études, constituée par l'approbation par le concédant du dossier de réalisation de Z.A.C (délibération du Conseil Municipal) ou l'obtention de l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager) le cas échéant.*
- *Pour les tâches de suivi technique relatives à la réalisation des travaux de déconstruction, d'aménagement des sols, de viabilisation V.R.D. et de construction, de réhabilitation, d'aménagement de cellules commerciales, de petit entretien, 5 % des dépenses TTC des travaux et honoraires techniques y afférents y compris aménagements des sols et démolitions.*
- *Pour les tâches de commercialisation prévues à l'article 2c), outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers, 6 % des montants TTC fixés dans les actes de cessions, concession d'usage ou locations à long terme aux utilisateurs, les loyers des baux emphytéotiques ou à construction étant pris pour leur valeur capitalisée à la signature du bail, à l'exclusion des terrains cédés au concédant, 7% des loyers et charges facturés pour les frais de gestion administrative.*
- *Pour la tâche de liquidation, après l'expiration du présent contrat, un montant de 0,5% du montant TTC de l'ensemble des dépenses de l'opération. Ce montant ne comprend pas les frais*

d'élaboration des divers plans et documents nécessaires à la liquidation. Ces frais seront des charges de l'opération. »

Or, la part fixe, de laquelle découlent les forfaits de gestion annuels, est calculée sur la base du premier bilan prévisionnel approuvé par la collectivité et répartie sur la durée de la concession. Ce premier bilan prévisionnel est par nature provisoire et il fait l'objet chaque année d'un recadrage au travers des Compte-Rendu à la Collectivité (CRAC) en fonction des dépenses et recettes réellement constatées, des évolutions prévisibles des modalités financières et du programme de l'opération. Par conséquent, en fonction de l'évolution des dépenses et recettes, la rémunération globale de l'Aménageur, assise sur des pourcentages, est appelée à évoluer proportionnellement à ces variations alors que la partie fixe est destinée à être figée dans la rédaction actuelle de la convention de concession.

Au fil de ces variations, un décalage peut donc s'opérer entre la rémunération actée au premier bilan prévisionnel approuvé par la collectivité et celle ressortant du bilan prévisionnel approuvé au 30 juin de chaque année.

Sans effet de rattrapage ou de recalcul de la part fixe de l'imputation de la rémunération, la distorsion peut conduire à une perception trop rapide de la rémunération qui conduira l'Aménageur à être privé à court ou moyen terme de cette partie fixe, voire à rembourser un trop perçu.

Le présent avenant a donc pour objet de lisser au mieux les forfaits de gestion afin que l'Aménageur ne perçoive pas de manière trop anticipée la moitié de sa rémunération et ce afin de pérenniser son fonctionnement.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 – OBJET

Le présent avenant a pour objet de modifier les modalités de détermination du forfait annuel de gestion instituées par l'avenant n°1 approuvé par délibération en date du 24 juin 2013.

ARTICLE 2 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 20.4 « MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR ».

L'article 20.4.1 de la partie III de la convention est modifié comme suit :

Version actuelle :

« 20.4.1 : Forfait de Rémunération

Pour les rémunérations relatives aux acquisitions, au suivi technique relatif à la réalisation des travaux de déconstruction, d'aménagement des sols, de viabilisation V.R.D. et de construction, de réhabilitation et de petit entretien, à la commercialisation, et à la liquidation de l'opération : sous forme d'un forfait de gestion annuel imputable à l'opération, égal à 50% de la rémunération totale à percevoir par l'aménageur, telle qu'elle découle du premier bilan prévisionnel d'opération approuvé par le concédant.

Le forfait annuel est égal au total des rémunérations prévues au bilan prévisionnel approuvé (hors forfait d'études) divisé par le nombre d'années fixé pour la durée prévisionnelle du contrat. Il est perçu au 1er jour de chaque trimestre civil sur la base du ¼ de sa valeur. Pour les contrats en cours à la date de signature des présentes, il s'applique avec effet rétroactif à la date du 1er jour du 1er trimestre suivant la date de notification de la concession.

Il conduit à annuler la comptabilisation de la moitié des rémunérations jusque-là imputées aux comptes de l'opération et au compte de résultat de l'Aménageur, à sa date d'application, soit au 30 juin 2013. »

Nouvelle rédaction :

« 20.4.1 : Forfait de Rémunération

Pour les rémunérations relatives aux acquisitions, au suivi technique relatif à la réalisation des travaux de déconstruction, d'aménagement des sols, de viabilisation V.R.D. et de construction, de réhabilitation et de petit entretien, à la commercialisation, et à la liquidation de l'opération : sous forme d'un forfait de gestion annuel imputable à l'opération, égal à 50% de la rémunération totale à percevoir par l'aménageur, telle qu'elle découle du bilan prévisionnel d'opération actualisé dans le cadre du Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) au 30/06/2017.

Le forfait annuel est égal au total des rémunérations prévues au bilan prévisionnel approuvé (hors forfait d'études) divisé par le nombre d'années fixé pour la durée prévisionnelle du contrat.

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 la suite tous les 5 ans au 1er juillet de chaque date anniversaire et sur la base des éléments arrêtés au 30 juin de cette même année.

Il est perçu au 1er jour de chaque trimestre civil sur la base du ¼ de sa valeur. »

ARTICLE 3 – VALIDITE DES CLAUSES INITIALES

Les autres articles de la convention de prestations intégrées fixant les conditions particulières d'intervention de la S.P.L. pour le Concédant, portant concession d'aménagement, demeurent inchangés, dans la mesure où leurs clauses ne sont pas déroguées par le présent avenant.

Fait à DIJON,

Le

En deux exemplaires originaux

Pour L'Aménageur

Pour la Collectivité concédante