

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

5

## 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 de la Fontaine d'Ouche - Compte de résultat prévisionnel au 30 juin 2016 - Avenant n° 4 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) de la Fontaine d'Ouche 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<sup>er</sup> juillet au 30 juin.

On rappellera par ailleurs que le Conseil Municipal a décidé, le 30 mars 2009, la création d'une Zone d'Aménagement Concerté dénommée « Fontaine d'Ouche » afin de mener à bien la restructuration du

cœur de quartier de la Fontaine d'Ouche. Il a décidé, par délibération du 29 juin 2009, de désigner la SPLAAD en qualité d'opérateur pour réaliser cette opération. Cette décision s'est traduite par la passation d'une convention publique d'aménagement le 2 octobre 2009. Enfin, le dossier de réalisation de cette ZAC a été approuvé par délibération le 18 avril 2011.

En ce qui concerne le foncier, les acquisitions concernent principalement :

- l'ensemble des lots de la copropriété commerciale existante,
- l'ensemble des fonds de commerces présents (éviction ou transfert),
- les parties d'espaces publics déclassées ou désaffectées (boulevard Bachelard, rue des Champs Perdrix et place de la Fontaine d'Ouche pour partie),
- l'ancienne station-service propriété de la Ville,
- diverses petites parcelles.

L'ensemble des 92 lots de la copropriété, y compris les parties communes dont les deux parkings silos Kir et Bachelard, a été acquis de 2010 à 2011.

Le montant total des acquisitions foncières au 30 juin 2016 est de 10 307 861 € TTC, y compris les indemnités et honoraires.

L'estimation des acquisitions et des indemnités restant à réaliser ou à verser (murs et fonds), s'élève à 91 230 € TTC, correspondant aux frais de relogements ou aux indemnités des commerçants transférés.

En matière d'aménagement des sols et de travaux, la SPLAAD a réalisé entre le 2<sup>ème</sup> semestre 2015 et le 1<sup>er</sup> semestre 2016 le réaménagement de la place de la Fontaine d'Ouche, comprenant l'enlèvement de la fontaine, l'aménagement d'un marché forain ainsi que la réalisation d'une liaison entre le parking Kir et l'avenue du Lac. La place de la Fontaine d'Ouche a été livrée en mai 2016. Il reste à réaliser la reprise d'étanchéité de la dalle du théâtre de la Fontaine d'Ouche.

Aucune vente n'est intervenue entre le 1<sup>er</sup> juillet 2015 et le 30 juin 2016. La cession du parking Kir à la ville de Dijon interviendra au cours du premier semestre 2019 pour un montant de 1 050 000 € HT. Le parking Kir offre 60 places de stationnement sur le niveau le plus haut et potentiellement 120 autres places sur les deux niveaux inférieurs dont les travaux ne sont ni réalisés ni budgétés au présent Crac conformément à la décision de la Ville de Dijon.

Le compte de résultat prévisionnel et l'état prévisionnel des produits et des charges actualisés de la ZAC de la Fontaine d'Ouche, 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 au 30 juin 2015.

En ce qui concerne les charges, elles passent de 26 416 627 € HT au 30 juin 2015 à 26 776 928 € HT au 30 juin 2016, soit une augmentation de 360 301 € HT. Celle-ci est due à l'augmentation des coûts des travaux suite à la réaffectation de sommes depuis le poste aménagement des sols ainsi qu'à l'augmentation des frais financiers et des frais annexes. Ces augmentations sont compensées par la baisse du coût d'aménagement des sols.

L'état prévisionnel des recettes laisse apparaître des modifications. Le montant des subventions enregistre une augmentation de 869 960 € de la subvention FEDER. Les recettes issues du concédant diminuent de 530 988 € et se répartissent dorénavant entre une subvention d'équilibre qui passe de 14 847 065 € à 13 266 077 € et la cession du parking Kir à 1 050 000 € ht.

La trésorerie de l'opération est assurée par un emprunt 10 M €.

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°4 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.

Par ailleurs cet avenant, en son article 3, prend en compte l'évolution de la participation financière de la collectivité.

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 de la Fontaine d'Ouche.

2 - approuver le projet d'avenant n°4 à la convention de concession, annexé au rapport et m'autoriser à le signer.

**RAPPORT ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ**